

**SPE Olímpia Q27 Empreendimentos
Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2013 e 2012

Conteúdo

| | |
|--|----|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Balancos patrimoniais | 5 |
| Demonstrações de resultados | 6 |
| Demonstrações de resultados abrangentes | 7 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 8 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa | 9 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 10 |

**KPMG Auditores Independentes**

Edifício New Business Style
Avenida Deputado Jamel Cecílio, 2.496 - Quadra B-22,
Lote 04-E - Salas A-103 a A-106 - Jardim Goiás
74810-100 - Goiânia, GO - Brasil
Caixa Postal 25.425
74810-970 - Goiânia, GO - Brasil

Central Tel 55 (62) 3604-7900
Fax Nacional 55 (62) 3604-7901
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Diretores da
SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Base para opinião com ressalva

Atualização dos contratos de vendas das unidades imobiliárias (“cotas”)

Identificamos inconsistências na aplicação do índice de atualização do saldo devedor conforme definido contratualmente. Consequentemente, não nos foi possível concluir sobre a atualização monetária correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, que totalizou R\$ 1.042 mil e, os respectivos impactos no resultado do exercício e no patrimônio líquido.

Opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos decorrentes do assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós nem por outros auditores independentes, portanto, não estamos emitindo opinião sobre as demonstrações financeiras do exercício findo naquela data.

Goiânia, 5 de setembro de 2014

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Marcelo José de Aquino
Contador CRC 1SP183836/O-6

SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de Reais)

| Ativo | Nota | 2013 | 2012 | Passivo | Nota | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|------|----------------------|---------------------|--|------|----------------------|---------------------|
| | | | Não auditado | | | | Não auditado |
| Circulante | | | | Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 665 | 44 | Empréstimos e financiamentos | 11 | 319 | - |
| Promitentes compradores de imóveis | 5 | 5.082 | - | Fornecedores | | 141 | - |
| Imóveis a comercializar | 6 | 12.898 | 4.697 | Obrigações trabalhistas | 12.a | 65 | - |
| Adiantamento a fornecedores | | 13 | 14 | Obrigações tributárias | 12.b | 610 | 4 |
| Despesas antecipadas | 8 | 2.558 | - | Débitos com partes relacionadas | 7.b | - | 227 |
| | | <u>21.216</u> | <u>4.755</u> | Dividendos a pagar | | 1.574 | - |
| | | | | Outras obrigações | | 54 | - |
| | | | | | | <u>2.763</u> | <u>231</u> |
| Não circulante | | | | Não circulante | | | |
| Promitentes compradores de imóveis | 5 | 27.889 | - | Empréstimos e financiamentos | 11 | 1.687 | - |
| Outros investimentos | | 1 | 1 | Obrigações com partes relacionadas | 7.a | 4.527 | - |
| Imobilizado | 9 | 3.347 | - | Obrigações tributárias | 12.b | 2.221 | - |
| Intangível | | 79 | - | Obrigações por permuta de imóveis | 14 | 26.312 | 4.571 |
| | | <u>31.316</u> | <u>1</u> | Provisão de garantia | | 74 | - |
| | | | | | | <u>34.821</u> | <u>4.571</u> |
| | | | | Patrimônio líquido | | | |
| | | | | Capital social | | 450 | 15 |
| | | | | Adiantamento para futuro aumento de capital | 15 | 241 | - |
| | | | | Reservas de lucros | | 14.257 | - |
| | | | | Prejuízos acumulados | | - | (61) |
| | | | | | | <u>14.948</u> | <u>(46)</u> |
| Total do ativo | | <u>52.532</u> | <u>4.756</u> | Total do passivo e patrimônio líquido | | <u>52.532</u> | <u>4.756</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de 27 de agosto a 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

| | Nota | 2013 | 2012 Não auditado |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| Receita operacional líquida | 17 | <u>42.166</u> | <u>-</u> |
| Custo dos produtos vendidos | | <u>(22.269)</u> | <u>-</u> |
| Lucro bruto | | <u>19.897</u> | <u>-</u> |
| (Despesas) receitas operacionais | | | |
| Vendas | 18 | (1.301) | - |
| Administrativas e gerais | 18 | (1.103) | (59) |
| Resultado financeiro líquido | | (292) | (2) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | | 17 | - |
| | | <u>(2.679)</u> | <u>(61)</u> |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | | <u>17.218</u> | <u>(61)</u> |
| Imposto de renda e contribuição social | | | |
| Corrente | 10.b | (1.325) | (0) |
| Resultado do exercício | | <u>15.893</u> | <u>(61)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de 27 de agosto a 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|
| | | Não auditado |
| Resultado do exercício | <u>15.893</u> | (61) |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Total do resultado abrangente | <u><u>15.893</u></u> | <u><u>(61)</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de 27 de agosto a 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

| | Capital social | Adiantamento para futuro aumento de capital | Reservas | | Lucros acumulados | Total |
|--|----------------|---|-----------|---------------|-------------------|---------------|
| | | | Legal | Lucros | | |
| Integralização de capital em 27 de agosto | 15 | | | | | 15 |
| Resultado do período | - | - | - | - | (61) | (61) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2012 (não auditado) | 15 | - | | | (61) | (46) |
| Aumento de capital | 435 | - | | | - | 435 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | 241 | | | - | 241 |
| Resultado do exercício | - | - | | | 15.893 | 15.893 |
| Destinações de resultado: | | | | | | - |
| Constituição de reserva legal | | | 90 | | (90) | - |
| Dividendos (Nota 15 d) | | | | | (1.575) | (1.575) |
| Reservas de lucros | - | - | - | 14.167 | (14.167) | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | 450 | 241 | 90 | 14.167 | - | 14.948 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e período de 27 de agosto a 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

| | 2013 | 2012 |
|--|-----------------|----------------|
| | | Não auditado |
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | |
| Resultado do exercício | 15.893 | (61) |
| Ajustes por: | | |
| Depreciação/amortização | 464 | - |
| Provisões com garantia | 75 | - |
| Impostos e contribuições diferidos | 2.221 | - |
| Obrigações por permuta de imóveis | 21.733 | - |
| | 40.385 | (61) |
| Variações nos ativos e nos passivos | | |
| (Aumento) redução em promitentes compradores de imóveis | (32.972) | - |
| (Aumento) redução em adiantamento a fornecedores | 2 | (14) |
| (Aumento) redução nos imóveis a comercializar | (8.201) | (4.697) |
| (Aumento) redução em despesas antecipadas | (2.558) | - |
| Aumento (redução) em fornecedores | 141 | - |
| Aumento (redução) em obrigações sociais e trabalhistas | 65 | - |
| Aumento (redução) em obrigações tributárias | 606 | 4 |
| Aumento (redução) em outras obrigações | 55 | - |
| | (42.862) | (4.707) |
| Caixa líquido proveniente das atividades operacionais | (2.477) | (4.830) |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos | | |
| Aquisição de ativo imobilizado | (3.803) | - |
| Aquisição de ativo intangível | (79) | - |
| Investimento em participação societária | - | (1) |
| | (3.882) | (1) |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Integralização dos sócios e adiantamentos para futuro aumento de capital | 676 | 15 |
| Empréstimos tomados (concedidos) | 2.005 | - |
| Entrada (saída) financeira de mútuo com pessoas ligadas | 4.300 | 227 |
| Entrada (saída) financeira de permuta | - | 4.571 |
| | 6.981 | 4.814 |
| Caixa líquido usado nas atividades de financiamento | 6.981 | 4.814 |
| Aumento do caixa e equivalentes de caixa | 621 | 44 |
| Demonstração do aumento do caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do período | 44 | - |
| No fim do período | 665 | 44 |
| | 621 | 44 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Rua 1, S/N - Lotes 11 - Quadra 26, na cidade de Olímpia, no Estado de São Paulo, em 27 de agosto de 2012.

A Companhia tem como propósito específico a incorporação de um empreendimento imobiliário turístico-hoteleiro denominado OLÍMPIA PARK RESORT, localizado no mesmo endereço de sua sede, em Olímpia, no Estado de São Paulo. O prazo de duração é por tempo determinado limitado pela conclusão do objeto social.

Características do empreendimento

O empreendimento OLÍMPIA PARK RESORT será composto de 4 (quatro) edifícios com suas respectivas entradas, instalações e designações próprias, sob os nomes Torres "A", "B", "C" e "D", todos sobre o mesmo terreno, contendo cada torre 228 (duzentos e vinte e oito) apartamentos, perfazendo 912 (novecentos e doze) apartamentos autônomos na modalidade apart-hotel (ou *flat service*), além de 24 unidades comerciais autônomas, totalizando 936 (novecentas e trinta e seis) unidades autônomas.

Os 912 apartamentos destinam-se ao uso exclusivo comercial e são comercializados pelo regime de multipropriedade, com exploração dos diversos sistemas de ocupação, quais sejam:

- Multipropriedade por turnos de aproveitamento.
- *Pool* de locação.
- Outras modalidades de uso que se adaptem ao conceito de apart-hotel, sem desvirtuar sua destinação, ficando cada apartamento vinculado ao Cronograma de Uso Compartilhado e ao Regulamento de USO.

Considera-se multipropriedade por turnos de aproveitamento no tempo, ou simplesmente multipropriedade, o sistema pelo qual o título de propriedade de um imóvel é fracionado em cotas, correspondendo cada qual destas a uma fração de propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma, formando-se, assim, um regime de condomínio (previsto na Lei nº 10.406/2012) entre cada adquirente das ditas cotas, figurando estes individualmente como multiproprietários da unidade.

Assim, cada apartamento será dividido em 13 (treze) frações/cotas, correspondendo cada fração/cota a uma parte ideal da unidade e a um módulo de tempo representativo do direito de usar de cada multiproprietário. Cada fração/cota representará 28 diárias, as quais serão divididas em 6 (seis) períodos de hospedagem.

Cada titular da unidade em multipropriedade terá a propriedade individual de uma unidade, na proporção correspondente à fração/cota adquirida, designada por duas referências: a espacial, que equivale à situação/localização da unidade no edifício no seu aspecto físico, representada por um número ou o número do apartamento, e a temporal, que equivale à situação da unidade num determinado período do ano para efeito de ocupação e uso, de acordo com o previsto no cronograma de uso compartilhado.

A SPE Olímpia transferirá a propriedade para os adquirentes, conforme registro em cartório e não a posse, uma vez que as unidades estarão vinculadas à exploração comercial.

Também, dada a natureza do empreendimento, visando a garantir sua integridade, este será administrado pela incorporadora ou por administradora por ele indicada durante a totalidade do período compreendido entre a entrega do primeiro edifício e até que se complete 5 (cinco) anos após a conclusão integral das obras e entrega total do condomínio.

Estágio da construção e comercialização

Em 31 de dezembro de 2013 foram iniciados apenas serviços relacionados à fundação da construção, representando aproximadamente 2% do custo de obra de construção e que acrescido ao custo do terreno permutado representa 16,86% do custo incorrido do empreendimento. A construção completa do empreendimento dependerá de aportes de recursos dos sócios e/ou de terceiros.

Também nessa data já haviam sido comercializadas 5.873 cotas (1.644 cotas e 12 unidades comerciais pela permuta do terreno) de um total de 11.856 cotas disponíveis para comercialização.

2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.a.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Data de aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram aprovadas e autorizadas para emissão final pela Diretoria em 5 de setembro de 2014.

3 Principais práticas contábeis

a. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao pronunciamento CPC 17(R1) - Contratos de Construção, à orientação OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à interpretação ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- (i)** A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (inclui-se o gasto com terreno, incorporação e construção), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.
- (ii)** Os montantes das receitas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamento de clientes, quando aplicável.
- (iii)** O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação e construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- (iv)** O custo orçado é revisado periodicamente, e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificações de Erros.

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamento de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, na rubrica de receitas financeiras.

Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de unidades a construir e o valor do terreno adquirido pela Companhia, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a obrigações por compra de terreno no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item (i) acima.

A Administração concluiu que o valor justo do terreno adquirido está representado pelo custo de construção do empreendimento, que é o valor que será entregue aos permutantes.

b. Instrumentos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são classificados em (i) instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; (ii) ativos financeiros destinados para vendas; (iii) ativos financeiros mantidos até o vencimento e (iv) empréstimos e recebíveis. Em 31 de dezembro a Companhia tinha apenas ativos financeiros classificados na categoria “Empréstimos e recebíveis”.

Empréstimos e recebíveis

Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, porém não cotados em mercado ativo. Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

Nesta categoria estão classificados:

Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, com finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

Promitentes compradores de imóveis

São apresentados aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.a. Em função dos créditos perante os clientes possuem garantia real do próprio imóvel, não é constituída provisão para devedores duvidosos, considerando o risco de perda como insignificante.

Passivos financeiros

Passivos financeiros não mensurados ao valor justo

Passivos financeiros não derivativos que não são usualmente negociados antes do vencimento. Após reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva

de juros. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, quando aplicáveis e incorridos, são reconhecidos no resultado na linha de receitas ou despesas financeiras.

c. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção/aquisição ou a valor de mercado, dos dois o menor. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos por meio de permuta com unidades físicas, materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação.

d. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição e construção dos estandes de vendas e do apartamento-modelo decorado de empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas compatíveis com a vida estimada para utilização dos estandes de vendas e apartamentos-modelo, sendo a depreciação dos estandes de vendas registrada na rubrica de “Despesas comerciais”, conforme orientação do OCPC 01(R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária.

e. Obrigações por compra de terrenos (permuta)

Registradas pelo valor de permuta das unidades a serem entregues.

f. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

g. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira.

A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

h. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A legislação fiscal permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento destas receitas.

A Companhia optou pelo regime de lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda é

calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária), e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Como a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 10.

i. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, *marketing*, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.a.

j. Adiantamento de clientes

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.a, são controlados no passivo na rubrica de “Adiantamento de clientes”.

k. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção da vida útil de bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, depreciações do estande de vendas e apartamento-modelo e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Provisões para demandas judiciais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados; e (iii) Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

4 Caixa e equivalentes de caixa

| | 2013 | 2012 Não auditado |
|------------------------|-------------|------------------------------------|
| Caixas e bancos | 412 | 44 |
| Aplicações financeiras | 253 | - |
| | 665 | 44 |

As aplicações financeiras (equivalentes de caixa) são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo (até 90 dias) e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor, sendo que estão representadas por aplicações financeiras em fundos remunerados pela taxa dos depósitos interbancários - CDI e são resgatáveis imediatamente.

5 Promitentes compradores de imóveis

| | 2013 |
|-------------------------------|---------------|
| Descrição | |
| Contas a receber | 33.078 |
| (-) Ajuste a valor presente | (107) |
| Total | 32.971 |
| Circulante | 5.082 |
| Não circulante | 27.889 |

A Companhia adotou os procedimentos e as normas estabelecidas pela OCPC - 01(R1) para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

As contas a receber de vendas de imóveis estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia em 2013 foi de 0,33% ao ano.

No exercício de 2013 foi reconhecido o montante de R\$ 1.042 mil referente à atualização monetária dos contratos.

6 Imóveis a comercializar

Referem-se ao custo do terreno adquirido por meio de permuta física no montante de R\$ 31.638 mil, acrescido de materiais e serviços aplicados nas unidades imobiliárias do empreendimento que se encontra em construção.

7 Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, empresas controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da Administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a. Mútuos com partes relacionadas

Referem-se a empréstimos e estão demonstrados a seguir:

| | 2013 |
|---------------------------|--------------|
| Descrição | |
| Waldo P. Xavier | 306 |
| Sandro Antônio Scodro (*) | <u>4.221</u> |
| Total | 4.527 |

(*) Empréstimo com vencimento até abril de 2017 reajustado pelo índice IGPM (IGP-M/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado) com acréscimo de 0,5% a.m, devendo ser retido do montante 15% de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

b. Débitos com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, os saldos de débitos com partes relacionadas:

| Descrição | 2013 | 2012 Não auditado |
|---------------------------------|-------|----------------------|
| Mútuo - Maria Inês | - | 104 |
| Mútuo - Calil Musse Neto | - | 3 |
| Mútuo - Marcos Mineo Nakamura | - | 11 |
| Mútuo - Ubiratan J. T. Hasegawa | - | 3 |
| Mútuo - Fernando F. de O. Filho | - | 3 |
| Mútuo - Waldo P. Xavier | - | 103 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | - | 227 |

c. Remuneração dos administradores

Em 2013 e 2012, a Companhia não remunerou nenhum executivo-chave da Administração.

8 Despesas antecipadas

| | 2013 | 2012 Não auditado |
|--------------------------------------|-------|----------------------|
| Comissões a apropriar | 2.546 | - |
| Despesas administrativas a apropriar | 12 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2.558 | - |

9 Imobilizado

| <i>Em milhares de Reais</i> | Estande de vendas | Móveis e utensílios | Veículos/ aeronaves | Equipamentos de informática | Total |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2012 (não auditado) | - | - | - | - | - |
| Aquisições | 1.083 | 167 | 2.476 | 77 | 3.803 |
| Baixas | | | | | - |
| Saldo em 31 de dezembro de 2013 | 1.083 | 167 | 2.476 | 77. | 3.803 |
| Saldo de depreciação acumulada em 31 de dezembro de 2012 | - | - | - | - | - |
| Depreciação no exercício | (334) | (9) | (108) | (5) | (456) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2013 | (334) | (9) | (108) | (5) | (456) |
| Valor contábil | | | | | |
| Em 31 de dezembro de 2012 (não auditado) | - | - | - | - | - |
| Em 31 de dezembro de 2013 | <hr/> 749 | <hr/> 158 | 2.368 | 72 | 3.347 |

A taxa de depreciação do Estande de venda é de 50% ao ano e para a aeronave é de 10% a.a.

10 Impostos e contribuições

a. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

| | 2013 |
|--|--------------|
| Diferenças temporárias (*) | 32.972 |
| Base para apuração pelo regime de lucro presumido | |
| Imposto de renda | 2.641 |
| Contribuição social | 3.961 |
| Alíquotas vigentes | |
| Imposto de renda | 25% 660 |
| Contribuição social | 9% 356 |
| COFINS | 3% 990 |
| PIS | 0,65% 215 |
| Total dos tributos diferidos no exercício | 2.221 |

(*) As diferenças temporárias são provenientes de contas a receber de empreendimentos em andamento, cujos saldos são reconhecidos conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

b. Reconciliação de despesa de imposto de renda e contribuição social

| | 2013 | | |
|--|-----------|------------|-------|
| | IRPJ | CSL | Total |
| Receita de incorporação imobiliária líquida de ajuste a valor presente (AVP) | 43.079 | 43.079 | - |
| (%) Alíquota presumida | 8% | 12% | - |
| Base de cálculo | 3.446 | 5.170 | - |
| Receita financeira | 55 | 55 | - |
| Base de cálculo | 3.500 | 5.224 | - |
| Alíquota | 15% | 9% | - |
| Alíquota adicional | 10% | - | - |
| Despesas dos impostos no resultado | 856 | 469 | 1.325 |
| Imposto diferido | 656 | 356 | 1.013 |
| Imposto corrente | 200 | 113 | 312 |

11 Empréstimos e financiamentos

| Descrição | Circulante | | Não circulante | | Vencimento | Taxa a.m. |
|--------------|------------|--------------|----------------|--------------|------------|-----------|
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | | |
| | | Não auditado | | Não auditado | | |
| CDC | 319 | - | 1.687 | - | 10/2018 | 1,23% |
| Total | 319 | - | 1.687 | - | - | - |

Refere-se a empréstimo de R\$ 2.000 mil no Banco Bradesco para aquisição de aeronave que está registrada no imobilizado e que foi dada como garantia.

12 Obrigações trabalhistas e tributárias

a. Obrigações trabalhistas

| Descrição | 2013 |
|---------------------------------|------|
| Salários e encargos | 47 |
| Provisão para férias e encargos | 18 |
| Outras obrigações trabalhistas | - |
| | 65 |

b. Obrigações tributárias

| Descrição | 2013 |
|-------------------------------|-------|
| IRPJ e CSLL | 1.317 |
| PIS e COFINS | 1.481 |
| IOF | - |
| IRRF | 14 |
| Outras obrigações tributárias | 19 |
| | 2.831 |
| Circulante | 610 |
| Não circulante | 2.221 |

13 Adiantamento de clientes

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.a, são controlados no passivo na rubrica de adiantamento de clientes.

14 Obrigações por permuta de imóveis

Corresponde à obrigação registrada para aquisição do terreno destinado ao desenvolvimento do empreendimento, referente à entrega física de 1.644 unidades habitacionais e de 15 unidades comerciais.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.a o valor reconhecido corresponde ao custo de construção das unidades que é entendido pela Administração como o valor justo do item recebido.

Essas obrigações são reajustadas anualmente sempre que ocorrerem mudanças no valor de construção das unidades e pela correção monetária do orçamento da obra.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, os saldos de contrato de permuta são:

| | 2013 | 2012 Não auditado |
|--|---------------|------------------------------|
| Benatti Administradora de Bens | 2.780 | 2.780 |
| Savi Administração de Bens | 1.041 | 1.041 |
| Property Participações | 750 | 750 |
| (+) Ajuste a valor justo das unidades permutadas | 27.078 | - |
| (-) Receita de Permuta Realizada | 5.337 | - |
| Total | 26.312 | 4.571 |

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 450.000 ações ordinárias nominativas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma e está dividido da seguinte forma

| Acionistas | % | Ações | Valor (Em R\$) |
|---------------------------------------|------------|----------------|--------------------|
| WPX S/A Investimentos e Participações | 33,33 | 150.000 | 150.000,00 |
| Montebelo Empreendimentos Ltda | 33,33 | 150.000 | 150.000,00 |
| Griffe investimentos Ltda | 30,00 | 135.000 | 135.000,00 |
| ABL SPE 001 Ltda | 3,34 | 15.000 | 15.000,00 |
| Total | 100 | 450.000 | 450.000,00 |

b. Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c. Reservas de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, será utilizado para suprir a necessidade de capital de giro e possibilitar investimentos no empreendimento imobiliário.

d. Distribuição de resultados

O estatuto social estabelece a distribuição de dividendo mínimo de 10% sobre o lucro líquido

do exercício após a constituição da reserva legal, de outras reservas previstas no estatuto e a absorção de prejuízos acumulados.

Demonstração da base de cálculo dos dividendos

| | 2013 |
|----------------------------|-------------|
| Resultado do exercício | 15.893 |
| (-) Reserva legal | (90) |
| Base de dividendos | 15.803 |
| Dividendos propostos | 1.575 |
| Percentual de distribuição | 9,96% |

16 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2013 não foi constituída provisão para contingências relacionadas a riscos fiscais, cíveis e trabalhistas em face da inexistência de litígios em andamento classificados como risco provável.

Não existem outras ações avaliadas com risco possível ou remoto nas quais a Companhia figura no pólo passivo que devessem ser divulgadas

17 Receita líquida

| | 2013 |
|--|----------------|
| Receita com venda de imóveis | 44.000 |
| Ajuste a valor presente | (107) |
| (-) Devoluções | (47) |
| Impostos sobre venda (PIS/COFINS) - Corrente | (480) |
| Impostos sobre venda (PIS/COFINS) - Diferido | <u>(1.200)</u> |
| | 42.166 |

18 Despesas administrativas e comerciais

| Descrição | 2013 | 2012 Não auditado |
|--|-------------|-----------------------------|
| Propaganda e publicidade | 539 | - |
| Estande de vendas e apartamento-modelo (depreciação) | 334 | - |
| Serviços (assessoria comercial) | 516 | - |
| Serviços (administrativos, de gestão e financeiro) | 999 | 61 |
| Taxas e emolumentos | <u>16</u> | <u>-</u> |
| Despesas comerciais | 1.301 | - |
| Despesas administrativas | 1.103 | 61 |

19 Gestão de riscos

a. Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes de os termos e as condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

A Companhia exerce uma gestão financeira bem conservadora na consideração de risco de liquidez, não assume dívidas para obter crescimento, e os investimentos são realizados com capital próprio e proveniente da geração de caixa da própria operação mercantil. Também, estrategicamente, mantém-se uma reserva financeira com o objetivo de dar segurança aos negócios e a nossos fornecedores e credores.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

- **Empréstimos e recebíveis** - Caixa e equivalentes de caixa, promitentes compradores e outros créditos.
- **Passivos mensurados ao custo amortizado** - Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas e empréstimos e financiamentos.

c. Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam

quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de *input* significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

- **Nível 1** - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2** - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3** - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia mensura suas aplicações financeiras pelo custo amortizado que é semelhante ao valor justo.

20 Outras informações

a. Benefícios pós-emprego

A Companhia possui apenas um tipo de benefício pós-emprego, que é a possibilidade de utilização pelo ex-empregado do plano de saúde por período não superior a 24 meses, desde que suporte as contribuições mensais que seriam realizadas pela Companhia. A Companhia, avaliou que para o período findo em 31 de dezembro de 2013, não existe a necessidade de constituir qualquer passivo atuarial decorrente deste benefício pós-emprego.

b. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não contratou nenhuma operação com instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

21 Eventos subsequentes

Em 11 de agosto de 2014 foi assinado instrumento particular de contrato de construção civil de obra por administração de custo com a Empresa Rio Verde Engenharia e Construções Ltda. para construção do empreendimento com previsão de conclusão em etapas, conforme memorial descritivo, entre os exercícios de 2016 e 2018. A obra será administrada pela acionista ABL SPE 001 Ltda, inclusive com a aquisição de materiais de construção a ser utilizados pela Empresa Rio Verde Engenharia e Construções Ltda., quando necessário.