

SPE WGSA 02
Empreendimentos
Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015**

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 - Método indireto | 9 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 10 |



KPMG Auditores Independentes
Avenida Deputado Jamel Cecílio, 2.496 - Quadra B-22, Lote 04-E
Salas A-103 a A-106 - Jardim Goiás
Edifício New Business Style
74810-100 - Goiânia/GO - Brasil
Caixa Postal 25.425 - CEP 74810-970 - Goiânia/GO - Brasil
Telefone 55 (62) 3604-7900, Fax 55 (62) 3604-7901
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e aos administradores da
SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.
Goiânia - GO

Examinamos as demonstrações financeiras da SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 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 pela adequada apresentação destas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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 a 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.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2015, 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.

Goiânia, 29 de abril de 2016

KPMG Auditores Independentes
CRC GO-001203/O-2 F-GO

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

SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

| Ativo | Nota Explicativa | 2015 | 2014 | Passivo | Nota Explicativa | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| Circulante | | | | Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 225 | 161 | Fornecedores | | 1.640 | 249 |
| Promitentes compradores de imóveis | 5 | 4.132 | - | Obrigações tributárias | 12.a | 480 | 115 |
| Imóveis a comercializar | 6 | 23.933 | 42.593 | Adiantamento de clientes | 13 | - | 139 |
| Despesas antecipadas | 8 | 31 | - | Mútuos com partes relacionadas | 7.a | 3.648 | 1.904 |
| | | <u>28.321</u> | <u>42.754</u> | Outros contas a pagar | | <u>731</u> | <u>-</u> |
| | | | | | | 6.499 | 2.407 |
| Não circulante | | | | Não circulante | | | |
| Promitentes compradores de imóveis | 5 | 22.646 | - | Obrigações com partes relacionadas | 7.a | 682 | 652 |
| Tributo diferido | 12.b | - | 339 | Obrigações tributárias | 12.a | 258 | 308 |
| Despesas antecipadas | 8 | 9.282 | 279 | Impostos diferidos | 12.b | 1.802 | - |
| Investimentos | | 150 | - | Obrigações por permuta de imóveis | 14 | 32.457 | 40.661 |
| Imobilizado | 9 | 976 | 177 | Provisão de garantia | | 104 | - |
| Intangível | 10 | 40 | 17 | Dividendos a pagar | 15.d | 1.907 | - |
| | | <u>33.094</u> | <u>812</u> | | | <u>37.210</u> | <u>41.621</u> |
| | | | | | | | |
| | | | | Patrimônio líquido | | | |
| | | | | Capital social | 15.a | 450 | 450 |
| | | | | Reservas de lucros | | 17.256 | - |
| | | | | Prejuízos acumulados | | - | (912) |
| | | | | | | <u>17.706</u> | <u>(462)</u> |
| Total do ativo | | <u><u>61.415</u></u> | <u><u>43.566</u></u> | Total do passivo e do patrimônio líquido | | <u><u>61.415</u></u> | <u><u>43.566</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e período de 21 de março a 31 de dezembro de 2014

(Em milhares de Reais)

| | Nota Explicativa | 2015 | 2014 |
|---|---------------------|----------------------|---------------------|
| Receita líquida | 17 | 51.207 | - |
| Custo dos imóveis vendidos | | <u>(23.490)</u> | <u>-</u> |
| Lucro bruto | | <u>27.717</u> | <u>-</u> |
| (Despesas) receitas operacionais | | | |
| Despesa com vendas | 18.a | (3.056) | (625) |
| Despesas gerais e administrativas | 18.b | (1.945) | (146) |
| Outras receitas / (despesas) | | <u>(673)</u> | <u>-</u> |
| Total das receitas (despesas) operacionais | | <u>(5.674)</u> | <u>(771)</u> |
| Receitas financeiras | 18.c | 108 | 3 |
| Despesas financeiras | 18.c | <u>(537)</u> | <u>(144)</u> |
| Resultado financeiro líquido | 18.c | <u>(429)</u> | <u>(141)</u> |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | | <u>21.614</u> | <u>(912)</u> |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | 11.b | (714) | (152) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 11.a | <u>(825)</u> | <u>152</u> |
| Resultado do exercício/período | | <u><u>20.075</u></u> | <u><u>(912)</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE WGSА 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e período de 21 de março a 31 de dezembro de 2014

(Em milhares de Reais)

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------------|---------------------|
| Resultado do exercício/período | 20.075 | (912) |
| Outros resultados abrangentes | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total de resultados abrangentes | <u>20.075</u> | <u>(912)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e período de 21 de março a 31 de dezembro de 2014

(Em milhares de Reais)

| | Nota Explicativa | Capital social | Reservas de lucros | | Prejuízos Acumulados | Total |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| | | | Legal | Retenção de lucros | | |
| Integralização do capital social | | 450 | - | - | - | 450 |
| Resultado do período | | - | - | - | (912) | (912) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2014 | | 450 | - | - | (912) | (462) |
| Resultado do exercício | | - | - | - | 20.075 | 20.075 |
| Destinações de resultado: | | | | | | |
| Constituição de reserva legal | 15.b | - | 90 | - | (90) | - |
| Constituição de reserva de lucros | 15.c | - | - | 17.166 | (17.166) | - |
| Dividendos mínimos obrigatórios | 15.d | - | - | - | (1.907) | (1.907) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2015 | | 450 | 90 | 17.166 | - | 17.706 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e período de 21 de março a 31 de dezembro de 2014

(Em milhares de Reais)

| | 2015 | 2014 |
|--|-----------------|-----------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Resultado do exercício/período | 20.075 | (912) |
| Ajustes para: | | |
| Depreciação e amortização | 99 | 23 |
| Impostos diferidos | 1.803 | (339) |
| Ajuda a valor presente | 54 | - |
| Provisão para distrato | 5.559 | - |
| Provisão para garantia | 104 | - |
| Obrigações por permuta de imóveis | (8.204) | 40.661 |
| | 19.490 | 39.433 |
| Variações nos ativos e passivos | | |
| (Aumento) redução em imóveis a comercializar | 13.047 | (42.593) |
| (Aumento) redução em promitentes compradores de imóveis | (26.778) | - |
| (Aumento) redução em despesas antecipadas | (9.034) | (279) |
| Aumento (redução) em fornecedores | 1.391 | 249 |
| Aumento (redução) em adiantamento de clientes | (139) | 139 |
| Aumento (redução) em obrigações tributárias e impostos diferidos | 653 | 423 |
| Aumento (redução) em outras contas a pagar | 731 | - |
| | (20.129) | (42.061) |
| Caixa líquido proveniente das atividades operacionais | (639) | (2.628) |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos | | |
| Investimentos | (150) | - |
| Aquisição de ativo imobilizado e intangível | (921) | (217) |
| Caixa líquido após as atividades de investimento | (1.071) | (217) |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Integralização de capital | - | 450 |
| Entrada (saída) financeira de mútuo com partes relacionadas | 1.774 | 2.556 |
| Caixa líquido após as atividades de financiamento | 1.774 | 3.006 |
| Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa | 64 | 161 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período | 225 | 161 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período | 161 | - |
| Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa | 64 | 161 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 21 de março de 2014, com sede localizada à rua R1, S/N, lote 11, quadra 26, município de Olímpia, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como propósito específico a incorporação de um empreendimento turístico-hoteleiro denominado SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT, localizado na avenida do Folclore, 1.543, CEP 15.400-000, em Olímpia - SP. O prazo de duração é por tempo determinado, limitado pela conclusão de seu objeto social.

Características do empreendimento

O empreendimento SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT será composto por 8 blocos (A, B, C, D, E, F, G e H), todos sobre o mesmo terreno, perfazendo 1.000 apartamentos autônomos, além de 21 unidades comerciais autônomas.

Os 1.000 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; e
- 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 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.

Cada apartamento que compõe o empreendimento acima caracterizado, que integrar o sistema de multipropriedade, será dividido em 13 (treze) frações/cotas, sendo cada fração/cota correspondente a 28 (vinte e oito) diárias, as quais serão divididas em 4 (quatro) 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 suas referências: a espacial, que equivale à situação/à localização da unidade no edifício em 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 Companhia transferirá a propriedade aos adquirentes através de registro em cartório, uma vez que as unidades estarão vinculadas à exploração comercial.

Devido às características especiais e à destinação do edifício, para que seu funcionamento possa ser viabilizado nos termos da legislação vigente, sua administração será exercida pela própria incorporadora ou por administradora por ela indicada/contratada 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. A conclusão da obra está prevista para novembro de 2019.

Estágio da construção e comercialização

Até 31 de dezembro de 2015 foram iniciados os serviços relacionados à fundação, terraplanagem, bem como o canteiro de obras. De forma que o percentual de obra executada na referida data-base está em 20,14%.

Também nessa data já haviam sido comercializadas 6.325 cotas (2.320 cotas e 10 unidades comerciais pela permuta do terreno) de um total de 12.310 cotas disponíveis para comercialização.

2 Base da preparação

a. Declaração de conformidade (em relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

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

Estas 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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria em 29 de abril de 2016.

e. Uso de estimativas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e as premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Os principais julgamentos e as estimativas efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras são definição da vida útil do ativo imobilizado, provisão para demandas judiciais e custo orçado.

3 Principais práticas contábeis

A Companhia aplicou as práticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a. Reconhecimento da receita (incorporação imobiliária)

O resultado da venda de imóveis é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e reduzidos dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos; custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e à construção; impostos e taxas não recuperáveis; e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

1. Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
2. Nas vendas de unidades não concluídas: as receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno. As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes. O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação e construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado ao resultado de acordo com o percentual de unidades vendidas. O critério estabelecido está em conformidade com as orientações e interpretações técnicas a seguir:
 - (i) OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC);
 - (ii) OCPC - 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras; e
 - (iii) ICPC 02 - Contrato de construção do setor imobiliário.

b. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

A classificação subsequente depende da finalidade dos ativos e dos passivos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos e passivos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia apresentou somente instrumentos classificados como empréstimos e recebíveis.

Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, porém não cotados em mercado ativo. Após o reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado, pelo método da taxa efetiva de juros, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o reconhecimento dos juros seria imaterial.

Em 31 de dezembro de 2015, os ativos financeiros da Companhia, classificados nesta categoria, compreendia o saldo de “Caixa e equivalentes de caixa” e “Promitentes compradores de imóveis”.

(ii) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias: passivos financeiros a valor justo por meio do resultado e outros passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possuía apenas outros passivos financeiros.

Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros, incluindo financiamentos, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

Em 31 de dezembro de 2015, passivos financeiros da Companhia classificados nesta categoria compreendiam “Outras contas a pagar”, “Fornecedores” e “Dividendos a pagar”.

c. 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 a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos e outros fins.

d. 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

e. Imóveis a comercializar

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede o valor líquido realizável. 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.

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e tributos. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

f. Orçamento de obra

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.

g. 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 da rubrica de “imóveis a comercializar”, em contrapartida a obrigações por compra de terreno no passivo não circulante, 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 na Nota Explicativa nº 3.a.

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

h. Garantias

As provisões para garantias relacionadas ao período de cinco anos, pós-obra, são registradas ao longo das construções dos empreendimentos e fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para os empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e no histórico de gastos.

Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras, contudo, nos casos em que a construtora não arque com os custos, a Companhia se responsabiliza solidariamente, e para esses casos esta constituiu provisão.

i. 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.

j. Despesas com vendas a apropriar

As comissões sobre as vendas são ativadas na rubrica de “Despesas antecipadas” e reconhecidas ao resultado pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 3.a.

As despesas com propaganda, marketing e promoções são reconhecidas ao resultado como despesas de vendas quando da veiculação da propaganda e/ou ação de marketing.

k. 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.

l. 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.

m. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e os 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.

n. 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.

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, conforme a Nota Explicativa nº 11.

o. Redução ao valor recuperável

(i) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, e demandam concorrência e outros fatores econômicos.

Não foi identificado perdas por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros para os exercícios apresentados.

(ii) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são avaliados a cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda ao valor recuperável. A evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido à Companhia em circunstância que esta não consideraria em condições normais;
- Indicativos de que o devedor ou o emissor irá entrar em falência;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores;
- O desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; e
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Não foi identificado perdas por redução ao valor recuperável de ativos não derivativos para os exercícios apresentados.

p. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e nos riscos específicos para o passivo.

q. Benefícios pós-emprego

A Companhia não possui benefício pós-emprego, conforme definição do Pronunciamento Técnico CPC 33 (R1) - Benefícios a Empregados.

r. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018:

| Normas alteradas e/ou novas normas | Resumo das alterações | Possível impacto nas demonstrações financeiras |
|---|--|---|
| IFRS 9 - Instrumentos Financeiros | <p>A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui a orientação existente no IAS 39 - Instrumentos Financeiros Reconhecimento e Mensuração. Essa IFRS inclui orientações revistas para a classificação e a mensuração dos instrumentos financeiros, incluindo um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo de imparidade nos ativos financeiros e os novos requisitos de contabilidade de cobertura geral. Ela também leva adiante a orientação sobre o reconhecimento e a baixa de instrumentos financeiros a partir do IAS 39.</p> <p>A IFRS 9 é efetiva para períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.</p> | <p>A Companhia irá avaliar o potencial impacto sobre as suas demonstrações financeiras decorrentes dessas normas, quando for emitido pronunciamento contábil correspondente pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.</p> |
| IFRS 15 - Receita com contratos de clientes | <p>A IFRS 15 estabeleceu um quadro abrangente para determinar se, quanto e quando a receita é reconhecida. Ele substitui a orientação de reconhecimento de receita existente, incluindo IAS 18, IAS 11 - Contratos de Construção e IFRIC 13 - Programas de Fidelização de Clientes.</p> <p>A IFRS 15 é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.</p> | |

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a essas normas. Adoção antecipada não é permitida.

4 Caixa e equivalentes de caixa

| | 2015 | 2014 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Bancos conta movimento | 225 | 161 |
| | 225 | 161 |

5 Promitentes compradores de imóveis

| | 2015 |
|----------------------------------|--|
| Contas a receber | 32.466 |
| (-) Ajuste a valor presente (i) | (129) |
| (-) Provisão para distrato (iii) | (5.559) |
| | <hr style="border-top: 1px solid black;"/> |
| | 26.778 |
| | <hr style="border-top: 1px solid black;"/> |
| Circulante | 4.132 |
| Não circulante | 22.646 |

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.

(i) Ajuste a valor presente

As contas a receber de vendas de imóveis estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a emissão do alvará de habitação. As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto compatível com as transações e as operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia em 2015 foi de 0,27% a.m.

(ii) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A Companhia não constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa, apesar de existir uma pequena quantidade de clientes com inadimplência. Esta decisão da Administração, decorre do fato do empreendimento ainda estar em construção, e a Companhia ter a garantia real dos imóveis.

(iii) Provisão para distrato

A Companhia constitui provisão para distrato para os clientes que estão na eminência de sofrerem distrato unilateral, por inadimplência, utilizando-se o critério de títulos vencidos acima de 91 dias e análise individual. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento da receita conforme Nota Explicativa nº 3.a.

6 Imóveis a comercializar

Refere-se ao custo de unidades não vendidas representado pelos seguintes itens: (i) permuta física do terreno; (ii) custo de serviços e materiais aplicados nas unidades imobiliárias do empreendimento que se encontra em construção; e (iii) provisão para distrato.

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 recursos obtidos com as seguintes partes relacionadas:

| Descrição | 2015 | 2014 |
|---|---------------------|---------------------|
| SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i) | 3.648 | 1.904 |
| Sandro Antônio Scodro (ii) | <u>682</u> | <u>652</u> |
| Total | <u>4.330</u> | <u>2.556</u> |
| Circulante | 3.648 | 1.904 |
| Não circulante | 682 | 652 |

- (a) Empréstimos com vencimento em 2016, reajustados à taxa de 0,5% a.m., devendo ser retido do montante a média de 20% a título de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).
- (b) Empréstimos com vencimento em 2017, reajustados pelo índice IGP-M (IGP-M/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado) com acréscimo de 0,5% a.m., devendo ser retido do montante o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

b. Remuneração dos administradores

A Companhia não remunerou nenhum executivo da Administração considerado pessoal-chave nos exercícios apresentados.

8 Despesas antecipadas

As comissões sobre as vendas efetivadas são ativadas e reconhecidas no resultado utilizando-se do mesmo critério para o reconhecimento da receita (POC), conforme exposto na nota explicativa nº 3.a.

9 Imobilizado

| | Móveis e Utensílios | Informática | Estande de Vendas | Benfeitorias em imóveis de terceiros | Total |
|---|------------------------|-------------------|----------------------|--|---------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2014 | <u>48</u> | <u>44</u> | <u>-</u> | <u>85</u> | <u>177</u> |
| Aquisições | 170 | 65 | 656 | - | 891 |
| Baixas | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Saldo em 31 de dezembro de 2015 | <u>218</u> | <u>109</u> | <u>656</u> | <u>85</u> | <u>1.068</u> |
| Depreciação no exercício de 2015 | <u>(9)</u> | <u>(15)</u> | <u>(22)</u> | <u>(46)</u> | <u>(92)</u> |
| Valor contábil em 31 de dezembro de 2015 | <u>209</u> | <u>94</u> | <u>634</u> | <u>39</u> | <u>976</u> |
| Taxa de depreciação | <u>10%</u> | <u>20%</u> | <u>54,55%</u> | <u>45,94%</u> | |

10 Intangível

| | Software | Total |
|--|-----------|-----------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2014 | <u>17</u> | <u>17</u> |
| Aquisições | 30 | 30 |
| Baixas | <u>-</u> | <u>-</u> |

| | Software | Total |
|---|-----------------|--------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2015 | <u>47</u> | <u>47</u> |
| Amortização no período (2015) | <u>(7)</u> | <u>(7)</u> |
| Valor contábil em 31 de dezembro de 2015 | <u>40</u> | <u>40</u> |
| Taxa de amortização | <u>20%</u> | <u></u> |

11 Impostos e contribuições

a. Imposto de renda e contribuição social 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, conforme evolução do empreendimento imobiliário.

| | 2015 | 2014 |
|--|---------------------|-------------------|
| Diferenças temporárias | 27.575 | (5.141) |
| Base para apuração pelo regime de lucro presumido | | |
| Imposto de renda diferido | 8% 2.206 | (411) |
| Contribuição social diferido | 12% 3.309 | (619) |
| Alíquotas vigentes | | |
| Imposto de renda diferido | 25% (528) | 96 |
| Contribuição social diferido | 9% (297) | 56 |
| Imposto diferido | <u>(825)</u> | <u>152</u> |

b. Imposto de renda e contribuição social corrente

| | 2015 | 2014 |
|--|---------------------|--------------------|
| Receita de incorporação imobiliária | 23.401 | 5.141 |
| (%) Alíquota presumida imposto de renda | <u>8%</u> | <u>8%</u> |
| Base de cálculo presumida imposto de renda | 1.872 | 411 |
| Receita financeira | 74 | 2 |
| Base de cálculo imposto de renda | <u>1.946</u> | <u>413</u> |
| Alíquota imposto de renda | 15% | 15% |
| Alíquota adicional imposto de renda | <u>10%</u> | <u>10%</u> |
| Despesa com imposto de renda | <u>(454)</u> | <u>(96)</u> |

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------|--------------|
| Receita de incorporação imobiliária | 23.401 | 5.141 |
| (%) Alíquota presumida contribuição social | 12% | 12% |
| Base de cálculo presumida contribuição social | 2.808 | 617 |
| Receita financeira | 74 | 2 |
| Base de cálculo contribuição social | 2.882 | 619 |
| Alíquota contribuição social | 9% | 9% |
| Despesa com contribuição social | (260) | (56) |
| Imposto de renda e contribuição social corrente | (714) | (152) |

c. Conciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------|-------------|
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | (825) | 152 |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | (714) | (152) |
| Despesa com imposto de renda e contribuição social | 1.539 | - |

12 Obrigações tributárias e impostos diferidos

a. Obrigações tributárias

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| IRPJ e CSLL correntes | 370 | 176 |
| PIS e COFINS correntes | 282 | 222 |
| Outras obrigações tributárias | 86 | 25 |
| | 738 | 423 |
| Circulante | 480 | 115 |
| Não circulante | 258 | 308 |

b. Impostos diferidos

| | 2015 | 2014 |
|------------------------|----------------|--------------|
| | Passivo | Ativo |
| IRPJ e CSLL diferidos | 824 | (187) |
| PIS e COFINS diferidos | 978 | (152) |
| | 1.802 | (339) |

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

Refere-se à obrigação registrada para aquisição do terreno destinado ao desenvolvimento do empreendimento e que corresponde ao valor justo relacionada à entrega física de 2.320 unidades habitacionais e 10 unidades comerciais.

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

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os saldos de contrato de permuta são:

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Roca Administradora de Bens | 1.565 | 1.565 |
| Savi Administração de Bens | 935 | 935 |
| Property Participações | 2.500 | 2.500 |
| (+) Ajuste a Valor Justo | 35.661 | 35.661 |
| (-) Receita de Permuta Realizada | (8.204) | - |
| Total | 32.457 | 40.661 |

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 e está dividido da seguinte forma:

| | 2015 | | | 2014 | | |
|--|------------------------|-----------------|------------|------------------------|-----------------|------------|
| | Quantidade de ações | % do capital | Valor | Quantidade de ações | % do capital | Valor |
| Acionista | | | | | | |
| WPX S.A. Investimentos e Participações | 150.000 | 33,33 | 150 | 150.000 | 33,33 | 150 |
| Montebelo Empreendimentos Ltda. | 150.000 | 33,33 | 150 | 150.000 | 33,33 | 150 |
| Griffe Investimentos Ltda. | 114.000 | 25,34 | 114 | 114.000 | 25,34 | 114 |
| ABL SPE 001 Ltda. | 36.000 | 8 | 36 | 36.000 | 8 | 36 |
| Total | 450.000 | 100 | 450 | 450.000 | 100 | 450 |

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.

| | 2015 | 2014 |
|---|------------|-----------|
| Lucro líquido do exercício | 20.075 | (912) |
| (-) Absorção Prejuízos acumulados | (912) | - |
| (=) Lucro após compensação de prejuízos | 19.163 | (912) |
| (-) Reserva legal | (90) | - |
| Base de dividendos | 19.073 | (912) |
| | | |
| Dividendos propostos | 1.907 | - |
| Percentual de distribuição | 10% | 0% |

16 Provisão para demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia está envolvida em processos de natureza cível e trabalhista, e possui 23 ações classificadas como risco possível no montante de R\$ 231 decorrente de reclamações trabalhistas, indenizações e pedido de rescisão contratual. A Companhia não constituiu provisão para demandas judiciais nos exercícios apresentados em virtude da inexistência de litígios classificados com risco de perda provável.

17 Receita líquida

O evento de lançamento do empreendimento foi feito em 2014, porém as obras iniciaram apenas em 2015, e por este motivo, não houve reconhecimento da receita em 2014.

| | 2015 | |
|------------------------------|---------|--|
| Receita com venda de imóveis | 59.452 | |
| (-) Ajuste a valor presente | (54) | |
| (-) Provisão para distrato | (5.559) | |
| (-) Devoluções | (800) | |
| PIS/COFINS correntes | (854) | |
| IPIS/COFINS diferidos | (978) | |
| | 51.207 | |

18 Despesas comerciais, administrativas e resultado financeiro

a. Despesas com vendas

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|--------------|
| Comissões sobre vendas | (2.322) | - |
| Propaganda e publicidade | (246) | (612) |
| Depreciação estande de vendas e apartamento-modelo | (14) | - |
| Serviços de assessoria comercial | (474) | (13) |
| | (3.056) | (625) |

b. Despesas administrativas e gerais

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|--------------|
| Serviços administrativos prestados por terceiros | (1.173) | (57) |
| Gestão de pessoas | (329) | - |
| Despesas de escritório | (60) | - |
| Depreciação | (85) | (23) |
| Outras despesas administrativas | (298) | (66) |
| | (1.945) | (146) |

c. Resultado financeiro líquido

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------|--------------|
| Receitas financeiras | | |
| Juros sobre contas a receber | 81 | 1 |
| Rendimentos sobre aplicações financeiras | 27 | 2 |
| | 108 | 3 |
| Despesas financeiras | | |
| Descontos concedidos | (80) | (1) |
| Despesas bancárias | (92) | (1) |
| Juros sobre mútuos | (257) | (58) |
| IOF | (63) | (9) |
| Juros incorridos | (45) | (75) |
| | (537) | (144) |
| Resultado financeiro líquido | (429) | (141) |

19 Instrumentos financeiros

a. Classificação de instrumentos financeiros

Em 2015 e 2014, a Companhia possui como ativo financeiro “caixa e equivalentes de caixa” e “Promitentes compradores de imóveis”, que foram classificados como “empréstimos e recebíveis”, e como passivo financeiro “fornecedores”, “dividendos a pagar” e “outras contas a pagar”, que foram classificados como “outros passivos financeiros”. A Companhia não divulgou o valor justo do seu instrumento financeiro não mensurado ao valor justo, uma vez que seu valor contábil está razoavelmente próximo de seus valores justos.

b. Gerenciamento dos riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

(i) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia. A Companhia tem uma política de concessão de crédito que avalia a capacidade de pagamento de cada cliente.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

A Companhia exerce uma gestão financeira 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.

c. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios apresentados.