

FGR Urbanismo S.A.

Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2014 e 2013

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	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 direto	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10

**KPMG Auditores Independentes**

Edifício New Business Style
Avenida Deputado Jamel Cecilio, 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 contábeis

Aos
Acionistas e aos Diretores da
FGR Urbanismo S.A.
Goiânia - GO

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da FGR Urbanismo S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 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 contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e pela adequada apresentação dessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 contábeis 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 contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.



Base para opinião com ressalvas

Atualização de adiantamentos a parceiros investidores

A Companhia tem como prática adiantar recursos a investidores comuns em empreendimentos de loteamentos. Esses adiantamentos possuem cláusula de atualização monetária e os valores do principal, acrescidos da atualização monetária, são liquidados somente na distribuição dos resultados dos empreendimentos. Conseqüentemente, o resultado do exercício e o patrimônio líquido estão a menor em R\$ 4.236 mil e R\$ 15.183 mil, respectivamente.

Saldo de reservas de lucros

O saldo de reservas de lucros, no montante de R\$ 169.265 mil, excede o valor do capital social da Companhia. Em conformidade com a legislação societária brasileira, quando as reservas de lucros são superiores ao capital, os acionistas devem deliberar sobre a aplicação do excesso, que pode ser em aumento de capital ou em distribuição de dividendos. Em 31 de dezembro de 2014, os acionistas não deliberaram sobre essa destinação.

Opinião com ressalvas

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos mencionados nos parágrafos “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da FGR Urbanismo S.A. em 31 de dezembro de 2014, 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, 9 de abril de 2015

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


Alexandre Dias Fernandes
Contador CRC DF-012460/O-2

FGR Urbanismo S.A.

Balancos patrimoniais

em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa		2.367.509	173.069	3.908.797	2.077.695
Aplicações financeiras	5	-	4.114.022	612.108	5.673.829
Contas a receber de clientes	6	10.673.259	10.845.722	53.359.462	51.634.212
Estoques	7	741.120	748.282	103.070.689	81.919.367
Adiantamentos para partes relacionadas	8	-	-	41.768	-
Despesas antecipadas		-	-	858.366	835.961
Outros créditos		97.768	80.107	307.355	212.169
Total do ativo circulante		13.879.656	15.961.202	162.158.545	142.353.233
Não circulante					
Adiantamentos para partes relacionadas	8	132.234.733	96.834.298	31.648.684	26.755.220
Contas a receber de clientes	6	9.626.723	14.456.731	118.599.471	92.605.345
Outros créditos		1.469.101	187.394	1.518.254	187.394
Investimento	9	61.023.974	58.125.691	572.715	624.862
Imobilizado	10	3.431.479	1.051.478	3.667.265	2.181.495
Total do ativo não circulante		207.786.010	170.655.592	156.006.389	122.354.316

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Circulante					
Financiamentos e empréstimos	11	8.200.314	8.914	13.101.114	2.675.581
Compromisso com parceiros	12	2.865.858	3.332.426	7.398.254	8.409.722
Fornecedores		116.570	143.154	2.875.261	2.724.999
Impostos e contribuições a recolher		133.841	244.012	955.342	1.110.549
Salários e férias a pagar		1.059.792	1.632.684	1.869.501	2.499.860
Adiantamentos de recursos a parceiros	8	97.820	-	848.653	-
Outras contas a pagar		677.422	-	943.102	13.389
Juros e dividendos		1.527.718	1.527.718	1.527.718	1.527.718
Total do passivo circulante		14.679.335	6.888.908	29.518.945	18.961.818
Não circulante					
Financiamentos e empréstimos	11	23.102.686	-	32.070.886	-
Tributos diferidos	13	1.342.188	1.587.890	11.350.154	9.433.010
Compromisso com parceiros	12	2.184.053	3.839.294	10.862.670	16.745.362
Adiantamentos de recursos a parceiros	8	-	152.344	13.218.989	13.461.189
Provisão para demandas judiciais	14	1.447.747	1.447.747	1.447.747	1.447.747
Outras contas a pagar		4.801	4.800	12.242	12.242
Total do passivo não circulante		28.081.475	7.032.075	68.962.688	41.099.550
Patrimônio líquido					
Capital social	15	9.450.043	9.450.043	9.450.043	9.450.043
Reservas de capital		189.353	189.353	189.353	189.353
Reservas de lucros		169.265.460	163.056.415	169.265.458	163.056.414
Total do patrimônio líquido		178.904.856	172.695.811	178.904.854	172.695.810
Participação de acionistas não controladores		-	-	40.778.447	31.950.371
Total do passivo e patrimônio líquido		221.665.666	186.616.794	318.164.934	264.707.549

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Receita operacional líquida	16	10.473.568	10.617.030	111.120.889	95.238.310
Custos empreendimentos e dos serviços	17	(995.301)	(574.974)	(41.180.619)	(38.086.850)
Lucro bruto		9.478.267	10.042.056	69.940.270	57.151.460
Receitas (despesas) operacionais					
Administrativas e gerais	18	(6.644.481)	(7.632.270)	(19.465.604)	(16.240.922)
Resultado da equivalência patrimonial	9	24.096.420	18.406.718	(7.288)	62.814
Despesas com depreciação		(520.630)	(160.522)	(1.419.804)	(570.328)
Despesas com obras concluídas	19	(5.025.091)	(2.043.074)	(8.191.193)	(2.636.773)
Resultado antes do efeitos financeiros		21.384.485	18.612.908	40.856.381	37.766.251
Despesas financeiras e variação monetária passiva		(4.034.671)	(37.215)	(4.303.189)	(552.369)
Receitas financeiras e variação monetária ativa		615.693	370.117	652.586	483.209
Resultado antes da tributação		17.965.507	18.945.810	37.205.778	37.697.091
Imposto de renda		(393.500)	(338.624)	(2.454.873)	(2.083.583)
Contribuição social		(187.913)	(167.166)	(1.362.117)	(1.171.657)
Resultado do exercício		17.384.094	18.440.020	33.388.788	34.441.851
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores		-	-	17.384.094	18.440.020
Acionistas não controladores		-	-	16.004.694	16.001.831

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Resultado operacional líquido	17.384.094	18.440.020	33.388.788	34.441.851
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	<u>17.384.094</u>	<u>18.440.020</u>	<u>33.388.788</u>	<u>34.441.851</u>
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	-	-	17.384.094	18.440.020
Acionistas não controladores	-	-	16.004.694	16.001.831

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em Reais)

	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores					Participação de acionistas não controladores	Total	
	Capital social	Reserva de capital	Reserva Legal	Reserva de retenção de Lucros	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2012	9.450.043	189.353	2.835.013	146.391.386	-	158.865.795	28.847.164	187.712.959
Resultado do exercício	-	-	-	-	18.440.020	18.440.020	16.001.831	34.441.851
Destinações:								
Dividendos Pagos	-	-	-	-	(4.610.005)	(4.610.005)	(12.898.624)	(17.508.629)
Retenção de Lucros	-	-	-	13.830.015	(13.830.015)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	9.450.043	189.353	2.835.013	160.221.401	-	172.695.810	31.950.371	204.646.181
Resultado do exercício	-	-	-	-	17.384.094	17.384.094	16.004.694	33.388.788
Destinações:								
Dividendos pagos	-	-	-	-	(11.175.050)	(11.175.050)	(7.176.618)	(18.351.668)
Retenção de Lucros	-	-	-	6.209.044	(6.209.044)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	9.450.043	189.353	2.835.013	166.430.445	-	178.904.854	40.778.447	219.683.301

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Valores recebidos de clientes	24.757.436	20.859.179	90.861.248	89.911.461
Valores pagos a fornecedores / prestadores	(9.733.243)	(7.273.816)	(71.390.150)	(63.901.138)
Valores pagos a empregados e encargos	(5.350.609)	(5.868.001)	(12.594.667)	(14.424.747)
Impostos e contribuições	(2.135.978)	(2.252.067)	(11.767.241)	(7.859.044)
Juros pagos	(1.805.805)	(28.860)	(3.392.269)	(506.961)
Juros recebidos	175.879	351.700	874.319	1.039.911
Resgate de aplicações financeiras	3.233.492	1.932.216	3.891.158	9.821.883
Adiantamentos efetuados	(193.861)	(1.526.835)	(815.805)	(1.540.655)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	8.947.311	6.193.516	(4.333.407)	12.540.710
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de imobilizado	(2.910.325)	(112.341)	(2.915.100)	(122.328)
Adiantamentos de recursos a parceiros	(68.705.217)	(15.563.782)	(121.510.141)	(20.023.393)
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	(71.615.542)	(15.676.123)	(124.425.241)	(20.145.721)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Empréstimos captados	30.800.000	-	47.314.000	2.666.666
Pagamento de empréstimos	-	-	(2.625.000)	-
Repasses de partes relacionadas (recebimentos de vendas)	34.062.671	9.158.384	85.900.750	4.800.000
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	64.862.671	9.158.384	130.589.750	7.466.666
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	2.194.440	(324.223)	1.831.102	(138.345)
Demonstração do aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	173.069	497.292	2.077.695	2.216.039
No fim do exercício	2.367.509	173.069	3.908.797	2.077.695
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	2.194.440	(324.223)	1.831.102	(138.344)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em Reais)

1 Contexto operacional

A FGR Urbanismo S.A. (“FGR” ou “Companhia”) foi constituída em 10 de junho de 1986 e atuou inicialmente no segmento de obras públicas por empreitada, obras civis, terraplenagem, pavimentação, obras e saneamento. A partir de 1994, migrou para o segmento privado na atividade de incorporação imobiliária, no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais. A Companhia é uma controlada da FGR Participações S.A.

A FGR tem sua área geográfica de atuação preponderantemente no Estado de Goiás. Em 2002, iniciou a expansão de suas atividades e, atualmente, desenvolve empreendimentos nos Estados de Minas Gerais, Ceará, Pará, São Paulo, Espírito Santo, Rio Grande do Norte e Tocantins. Em 2014, foram estabelecidas novas parcerias, em Aparecida de Goiânia, Senador Canedo, Anápolis e Goiânia, cujos lançamentos provavelmente deverão ocorrer em 2015 e 2016.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e/ou consórcios. Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as companhias investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver loteamentos.

2 Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

a. Declaração de Conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que são compreendidas pelos Pronunciamentos Técnicos emanados pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

b. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando de outra forma mencionado.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas, desconsiderando os centavos.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre estimativas contábeis que apresentam efeitos relevantes sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Resultado originado da venda de imóveis e incorporação – Nota Explicativa nº 3.a
- Determinação de vidas úteis do ativo imobilizado – Nota Explicativa nº 10
- Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos – Nota Explicativa nº 13
- Provisão para demandas judiciais – Nota Explicativa nº 14
- Instrumentos financeiros – Nota Explicativa nº 20

e. Data de aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas e autorizadas para emissão final pela Diretoria em 9 de abril de 2015.

3 Principais práticas contábeis

a. Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

As receitas e os custos são apropriados ao resultado ao longo do período de desenvolvimento do loteamento, em consonância com a Interpretação Técnica (ICPC) 02 e a Orientação (OCPC) 04, e considera-se a data do início das obras e não a data de assinatura dos contratos de vendas e/ou do recebimento de recursos das unidades vendidas e não concluídas. São observados, também, os seguintes aspectos:

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:
 - As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
 - Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e pelos custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de

acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

b. Instrumentos financeiros não derivativos

b.1 Ativos financeiros

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros não derivativos, os quais incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, incluindo caixa e equivalentes de caixa, inicialmente na data da negociação na qual cada companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

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 não derivativos são mensurados conforme as seguintes características/critérios:

- **Mensurados ao valor justo através do resultado**

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia e suas controladas gerenciam esses investimentos e tomam decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentada pela Companhia e suas controladas. Após o reconhecimento inicial, os custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia possuía a totalidade das aplicações financeiras classificadas como instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

- **Empréstimos e recebíveis**

Após reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária, a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicáveis, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possuía, entre outros, os seguintes instrumentos financeiros classificados como Empréstimos e Recebíveis:

Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por Fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias contados a partir da data das respectivas operações.

Contas a receber de clientes

Os valores a receber de clientes, relativos às unidades vendidas de incorporação imobiliária de unidades concluídas, são registrados pelo valor de contrato, acrescido de variação monetária, líquidos de ajuste de juros a apropriar. Em relação às unidades vendidas e não concluídas, somente são reconhecidos os valores correspondentes à receita reconhecida, apurada de acordo com a evolução da obra.

b.2 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.

b.3 Valor justo

O valor justo dos instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados organizados é determinado com base nos valores cotados no mercado na data de fechamento do balanço. Na inexistência de mercado ativo, o valor justo é determinado por meio de técnicas de avaliação.

f. Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pelas taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos os valores dos juros posteriores ao fechamento do exercício. Os efeitos da correção da carteira de clientes até o fechamento do exercício são reconhecidos como receita financeira no resultado.

g. Estoques - Imóveis a comercializar

(i) Terrenos para loteamento

O pagamento dos terrenos adquiridos e transferidos para a propriedade da Companhia pode ocorrer à vista, a prazo ou por meio de permuta, que consiste na participação do resultado líquido do empreendimento (permuta financeira), mas na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade no negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com recursos financeiros constituindo uma Sociedade de Propósito Específico (SPE).

(ii) Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção), e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.

h. Impostos a recuperar

Basicamente compostos por créditos tributários decorrentes, substancialmente, de antecipações de tributos, atualizados monetariamente pelos índices oficiais, reduzidos de provisão para realização, quando necessário. A classificação no circulante e no não circulante reflete a expectativa de realização da Administração segundo as projeções de operações futuras da Companhia e suas controladas.

i. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e/ou coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade. Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

j. Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas estipuladas a cada bem, que levam em

consideração o tempo de vida útil estimado dos bens com os respectivos valores residuais, conforme as taxas anuais demonstradas na Nota Explicativa nº 10.

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

k. Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações contábeis 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, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Ativos financeiros

Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou o emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

l. Empréstimos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

m. Créditos e obrigações

Os direitos e as obrigações, legal ou contratualmente sujeitos à variação monetária, e os ativos e os passivos denominados em moeda estrangeira, quando existentes, são atualizados monetariamente até a data do balanço ou convertidos para Reais às taxas de câmbio em vigor na data de cada balanço, respectivamente. As contrapartidas dessas atualizações monetárias são refletidas diretamente no resultado do exercício a que se referem.

n. Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não for atendida, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.

o. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R\$ 240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

p. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, à construção ou à produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.

q. Participações nos lucros de empregados

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelos acionistas da Companhia.

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 2014 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar essas normas de forma antecipada.

Alteradas e novas normas	Resumo das alterações	Possível impacto nas demonstrações financeiras
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	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. A IFRS 9 é efetiva para períodos anuais iniciando em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.	A Companhia está avaliando o potencial impacto sobre as suas demonstrações financeiras decorrentes de novas normas, quando for emitido pronunciamento contábil correspondente pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
IFRS 15 - Receita com contratos de Clientes	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. A IFRS 15 é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida.	

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 Demonstrações consolidadas

As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis de controladas estão alinhadas às políticas adotadas pela Companhia.

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

(ii) Participação de acionistas não controladores

A Companhia mensura qualquer participação de não controladores na adquirida dentro do patrimônio líquido pela participação proporcional no capital, reservas e resultados.

(iii) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado e tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e aos passivos específicos resultantes do acordo.

Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou no prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou o controle conjunto deixa de existir.

(iv) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

As demonstrações contábeis consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 abrangem a FGR Urbanismo S.A. e suas controladas e coligadas, a seguir:

	Participação - %		Classificação
	2014	2013	
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	66,73	<i>Controlada</i>
FGR Jardins Verona SPE	50,00	50,00	<i>Controlada (i)</i>
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A.	99,50	99,50	<i>Controlada</i>
AR Agropecuária S.A. SPE	50,10	50,10	<i>Controlada</i>
FGR Urbanismo Belém - SPE	55,00	55,00	<i>Controlada</i>
FGR Negócios Imobiliários	99,50	99,50	<i>Controlada</i>
FGR Urbanismo Natal - SPE	50,00	50,00	<i>Controlada (i)</i>
FGR Participações Natal – SPE 5	12,50	12,50	<i>Coligada (ii)</i>
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	75,00	<i>Controlada</i>
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	80,00	<i>Controlada</i>
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	52,00	52,00	<i>Controlada</i>
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE (*)	50,00	50,00	<i>Controlada (i)</i>
FGR Urbanismo Marabá Ltda. (*)	50,00	50,00	<i>Controlada (i)</i>
Market Empreendedora S.A.	99,99	99,99	<i>Controlada</i>
FGR Urbanismo Jardins Genova - SPE	99,99	99,99	<i>Controlada</i>
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda. (*)	50,00	50,00	<i>Controlada (i)</i>
SPE 9 Parceria imobiliária SPE Ltda.	99,00	-	<i>Controlada</i>
SPE 10 Parceria imobiliária SPE Ltda.	99,00	-	<i>Controlada</i>
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	99,00	-	<i>Controlada</i>

- (i) Para as entidades nas quais a FGR Urbanismo detém 50% de participação no capital social, o controle nessas é identificado por meio de contratos de parceria em que a FGR Urbanismo detém o poder de estabelecer as políticas contábeis, financeiras e gerenciais dos empreendimentos, ficando a cargo dos demais sócios apenas o recebimento dos resultados auferidos. Os parceiros são caracterizados como sócios investidores.
- (ii) Apesar de a FGR Urbanismo possuir 12,5% de participação no capital social da FGR Participações – SPE 5, a Companhia participa diretamente na coordenação do consórcio entre empresas existentes, inclusive compondo o *board* da Diretoria.

5 Aplicações financeiras

Instituição	Tipo de Aplicação	Taxa (%)	Controladora		Consolidado	
			2014	2013	2014	2013
Banco do Brasil	CDB	80 a 100% CDI	-	3.910.349	-	3.910.349
Banco Santander	CDB	80 a 100% CDI	-	203.673	612.108	1.763.480
			-	4.114.022	612.108	5.673.829

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 80% e 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Circulante:				
Promitentes compradores	10.933.814	11.188.186	55.222.495	58.020.907
Juros a apropriar	(260.555)	(342.464)	(1.863.033)	(1.857.881)
Obra em andamento - Compromisso cliente	-	-	-	(4.528.814)
	<u>10.673.259</u>	<u>10.845.722</u>	<u>53.359.462</u>	<u>51.634.212</u>
Não circulante:				
Promitentes compradores	12.561.248	19.049.619	158.404.138	161.070.803
Juros a apropriar	(2.934.525)	(4.637.887)	(39.804.667)	(40.731.234)
Obra em andamento - Compromisso cliente	-	-	-	(27.734.224)
	<u>9.626.723</u>	<u>14.456.731</u>	<u>118.599.471</u>	<u>92.605.345</u>

- a. O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.
- b. A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IGP-M, acrescido de juros médios de 0,94% a.m. ou de 0,49% a.m., de acordo com o empreendimento.
- c. Os clientes de curto e longo prazos foram ajustados a valor presente, utilizando o método financeiro, considerando a taxa de juros igual a 0,94% a.m ou 0,49% a.m de acordo com o empreendimento, acumulado até 31 de dezembro de 2014, excluídos os juros a apropriar.

Na avaliação da administração não existe redução ao valor recuperável na carteira de clientes considerando que a venda possui como garantia real o próprio imóvel, o qual apresenta histórico de elevada valorização.

7 Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Loteamentos em desenvolvimento	-	-	58.931.678	79.554.845
Unidades concluídas a comercializar	741.120	748.282	44.139.011	2.364.522
	<u>741.120</u>	<u>748.282</u>	<u>103.070.689</u>	<u>81.919.367</u>

Estoque de unidades em desenvolvimento	Etapa	Unidade	%	M²	VG
Jardins Marselha – Marituba/PA	1ª Etapa	155	35%	36.941	12.412.111
Jardins Marselha – Marituba/PA	2ª Etapa	381	100%	93.458	31.401.834
Jardins Siena – Araguaína/TO	1ª Etapa	141	33%	52.247	26.729.164
Jardins Siena – Araguaína/TO	2ª Etapa	315	100%	117.902	35.960.204
		992		300.548	106.503.313
Estoque de unidades concluídas		Unidade	%	M²	VG
Jardins Coimbra – Belém/PA		234	52%	133.199	49.949.685
Jardins Amsterdã – Natal/RN		156	45%	103.484	46.050.250
Jardins Veneza - Vila Velha/ES		164	42%	138.856	75.676.460
Jardins Munique - Goiânia/GO		1	1%	1.200	1.200.000
Cidade Empresarial - Ap. de Goiânia/GO		9	17%	12.962	14.258.717
		564		389.701	187.135.112
		1556		690.250	293.638.425

O Jardins Siena em Araguaína no estado de Tocantins encontra-se em fase de acabamento, com previsão de conclusão das obras de ambas as etapas em maio de 2015, em dezembro de 2014 o empreendimento já estava com 85% concluído.

O Jardins Marselha em Marituba no estado do Pará encontra-se em fase inicial com pouco mais de 10% de obra concluída, o lançamento ocorreu em 8 de novembro de 2014 e já foram vendidos 65% da primeira etapa, com previsão de lançamento da segunda etapa para maio de 2015.

8 Partes relacionadas

A administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, empresas controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, 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. Adiantamento de recursos a parceiros

Os valores registrados como ativo e demonstrados a seguir referem-se a adiantamentos realizados para parceiros nos empreendimentos que possuem cláusula de atualização monetária dos valores envolvidos, porém não são reconhecidos contabilmente. Esses valores são garantidos por terrenos incorporados nas sociedades.

	Consolidado			
	2014		2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiros da AR Agropecuário	13.692.594	-	11.461.557	-
Parceiros Vila Velha	440.000	-	-	-
Parceiro da FGR Genebra	-	9.000	6	-
Parceiro da FGR Araguaína	784.828	-	1.088.000	-
Parceiro da FGR Vivolo	95.920	-	61.120	-
Parceiro da FGR Belém	4.155.921	517.440	3.708.540	-

FGR Urbanismo S.A.
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2014 e 2013

Parceiro da FGR Marabá	4.500.000	-	5.062.000	-
Cond. Free Center – Market	-	-	14.000	-
Parceiro da FGR Lisboa	130.772	-	130.772	-
SPE – Genebra	-	50.000	-	50.000
Parceiro da SCP – Acreúna	-	-	225.346	52.065
Adiantamento Portal Sul	-	97.820	-	62.820
VS PAR	778.137	-	725.637	-
SPE Natal	-	12.781.833	-	12.638.983
FGR Negócios Imob S.A.	41.767	-	37.810	-
Parceiro da SPE Campinas	4.175.052	583.408	4.175.052	583.408
Parceiro Senador Canedo	2.459.346	-	-	-
Parceiro Anápolis	370.000	-	-	-
Outros	66.115	28.140	65.380	73.913
	<u>31.690.452</u>	<u>14.067.641</u>	<u>26.755.220</u>	<u>13.461.189</u>
Circulante	41.768	848.653	-	-
Não Circulante	31.648.684	13.218.989	26.755.220	13.461.189

b. Taxa de Administração

Conforme contrato de parceria entre a FGR Urbanismo e os demais sócios, é cobrada uma taxa de administração que varia de 3% a 5% sobre a receita bruta, acrescida do reembolso de custos com engenheiros.

	2014	2013
FGR Urbanismo Verona	169.486	210.400
FGR Urbanismo Lisboa	341.276	379.375
SCP Valência	308.246	349.004
FGR Negócios Imobiliários Ibiza	61.911	90.876
FGR Urbanismo Belém	951.164	770.482
FGR Urbanismo Natal	568.085	400.942
MGB	79.171	-
FGR Urbanismo Genova	444.466	1.037.818
Obra – Milão	79.171	9.657
FGR Urbanismo Marabá	-	64.798
AR Agropecuária	-	2.868
FGR Urbanismo Vila Velha	939.048	931.329
FGR Urbanismo Munique	552.689	1.229.434
FGR Urbanismo J. Siena	914.745	355.421
FGR Jardins Zurique	81.485	-
FGR Senal	63.138	-
Demais reembolsos de obras	162.808	-
Total	<u>5.716.889</u>	<u>5.886.617</u>

c. Remuneração dos administradores

Em 2014, a remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R\$ 2.119.316 (R\$ 1.901.687 em 2013).

9 Investimentos

Descrição	Participação 2014 (%)	Participação 2013(%)	Patrimônio líquido 2014	Resultado do exercício 2014	Saldo do investimento 2014	Resultado equivalência patrimonial 2014	Saldo investimento 2013	Resultado equivalência patrimonial 2013
Avaliados pelo método de equivalência patrimonial								
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	66,73	4.497.653	785.616	3.001.284	524.342	4.699.151	680.097
FGR Jardins Verona SPE	50,00	50,00	1.694.515	39.224	847.257	19.612	1.767.645	303.616
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*)	99,50	99,50	962.226	(150.682)	957.415	(149.928)	1.107.343	(182.944)
AR Agropecuária S.A. SPE (*)	50,10	50,10	(5.591.770)	(1.583.090)	(2.801.477)	(793.128)	(2.008.349)	(996.094)
FGR Urbanismo Belém - SPE	55,00	55,00	14.639.501	7.027.796	8.051.725	3.865.288	4.186.438	162.282
FGR Negócios Imobiliários	99,50	99,50	694.073	(8.177)	690.603	(3.686)	1.584.289	532.881
FGR Urbanismo Natal - SPE	50,00	50,00	5.655.787	(368.371)	2.827.893	(184.186)	3.012.079	1.704.788
FGR Participações Natal - SPE-5	12,50	99,00	4.464.604	43.903	558.075	(7.288)	570.222	62.814
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	75,00	237.598	9.243	178.199	6.932	216.266	37.565
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	80,00	3.133.585	(59.211)	2.506.868	(47.369)	4.598.237	725.271
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	52,00	52,00	34.462.764	15.277.923	17.920.630	7.944.517	9.976.113	5.998.652
FGR Urbanismo J. Munique - SPE	50,00	50,00	20.398.372	987.514	10.199.186	493.757	12.483.885	9.035.944
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	50,00	1.041.305	(5.187)	520.652	(2.594)	523.246	(27.326)
Market Empreendedora S.A.	99,99	99,99	55.629	5.131.409	55.624	5.131.599	1.954.818	675.835
FGR Urbanismo J. Genova – SPE	99,99	99,99	11.646.499	1.952.613	11.645.335	1.952.795	13.464.012	(96.958)
FGR Urbanismo J. Siena SPE	50,00	50,00	7.729.159	11.075.901	3.864.579	5.348.602	(9.705)	(209.705)
SPE 9 Parceria Imobiliária SPE – Ltda.	99,00	-	(525)	(1.525)	(520)	(1.510)	-	-
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE – Ltda.	99,00	-	450	(550)	446	(545)	-	-
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	99,00	-	201	(798)	200	(790)	-	-
Total investimentos avaliados pela equivalência patrimonial			105.721.626	40.153.551	61.023.974	24.096.420	58.125.690	18.406.718

(*) Empreendimentos situados em Brasília - DF estão desde 2003 aguardando a aprovação do projeto pelo Governo Distrital para dar início às obras. Os resultados apresentados são decorrentes de despesas com manutenção e vigilância da área a ser empreendida.

FGR Urbanismo S.A.
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2014 e 2013

Seguem, abaixo, as informações financeiras resumidas das entidades nas quais a FGR Urbanismo possui participação societária, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As informações são antes das eliminações interempresa com outras empresas do consolidado.

Descrição	Receita		Ativo circulante		Ativo não circulante		Passivo circulante		Passivo não circulante		Fluxo de caixa	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.305.787	2.248.600	2.433.086	3.291.002	2.463.779	4.368.804	101.821	136.584	297.391	481.185	(43.282)	(38.139)
FGR Jardins Verona SPE	251.574	906.707	1.279.885	1.901.943	617.339	1.951.592	92.945	99.633	109.765	218.611	41.076	(80.530)
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A.	-	-	9.884.725	9.544.198	718.573	722.915	22.824	9.154.205	9.618.248	-	(1.390)	809
AR Agropecuária S.A. SPE	-	-	8.053.635	7.817.481	50.437	620	9.179	11.826.781	13.686.664	-	(307)	380
FGR Urbanismo Belém - SPE	26.057.259	7.896.610	36.076.056	33.712.761	27.818.654	9.032.010	6.103.261	34.367.842	43.151.948	765.224	369.209	66.876
FGR Negócios Imobiliários	130.964	569.676	861.690	1.495.533	17.846	321.391	109.112	106.891	76.352	117.784	7.731	(94.793)
FGR Urbanismo Natal - SPE	5.979.925	12.529.305	22.952.754	19.190.716	14.339.984	12.905.398	1.228.643	24.991.454	30.408.308	1.080.503	(527.721)	687.942
FGR Participações Natal - SPE-5	139.514	-	4.074.098	-	473.044	-	-	-	37.328	-	1.693	-
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	28.761	84.761	187.233	184.396	67.418	128.119	4.355	7.409	12.698	16.751	14.524	7.628
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	1.395.963	2.280.479	3.381.839	4.444.642	3.011.380	6.490.230	89.373	1.560.704	3.170.261	3.626.371	80.253	(377.764)
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	30.438.175	18.917.438	27.592.890	21.053.731	23.798.758	1.002.997	1.403.252	2.352.008	15.525.632	519.879	(240.931)	125.855
FGR Urbanismo J. Munique - SPE	2.635.740	32.997.981	8.049.778	9.452.594	14.126.113	20.602.100	348.267	3.125.965	1.429.252	1.960.959	324.881	(28.000)
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	-	-	4.075.918	4.062.668	16.738	21.028	16.634	3.037.204	3.034.717	-	386	(3.401)
Market Empreendedora S.A.	7.468.320	923.282	24.900	1.931.807	47.960	47.910	17.231	24.703	-	-	(6.796)	(42.924)
FGR Urbanismo J. Genova - SPE	3.881.424	5.271.220	7.235.693	8.000.631	16.654.395	22.455.066	231.437	5.018.976	12.012.152	11.971.362	186.453	(37.900)
FGR Urbanismo J. Siena SPE	21.073.430	-	14.369.524	3.246.297	10.445.784	-	528.666	3.265.708	16.557.484	-	37.701	1.169
SPE 9 Parceria Imobiliária SPE – Ltda.	-	-	196.245	-	-	-	214	-	196.556	-	673	-
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE – Ltda.	-	-	13.903	-	-	-	-	-	13.453	-	10	-
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	-	-	149.211	-	-	-	-	-	149.010	-	4.361	-

10 Imobilizado

	Controladora						Total	
	Edificações e terrenos	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Ferramentas construção	Informática	Aeronave		
Saldo em 31 de dezembro de 2013	1.334.168	495.935	29.232	39.908	879.484	-	2.778.727	
Aquisições	-	-	3.363	-	65.366	2.831.902	2.900.631	
Saldo em 31 de dezembro de 2014	1.334.168	495.935	32.595	39.908	944.850	2.831.902	5.679.358	
Saldo de depreciação acumulada em 31 de dezembro de 2013	(414.337)	(426.656)	(14.485)	(39.751)	(832.020)	-	(1.727.249)	
Depreciação no período	(34.356)	(22.780)	(3.091)	(157)	(82.659)	(377.587)	(520.630)	
Baixa de depreciação	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo em 31 de dezembro de 2014	(448.693)	(449.436)	(17.576)	(39.908)	(914.679)	(377.587)	(2.247.879)	
Valor contábil								
Em 31 de dezembro de 2013	919.831	69.279	14.747	157	47.464	-	1.051.478	
Em 31 de dezembro de 2014	885.475	46.499	15.019	-	30.171	2.454.315	3.431.479	
	Consolidado							
	Edificações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Ferramentas construção	Informática	Aeronave	Stand de Vendas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2013	1.334.168	797.639	68.922	39.908	941.579	-	1.832.359	5.014.575
Aquisições	-	769	3.363	-	69.541	2.831.902	-	2.905.575
Saldo em 31 de dezembro de 2014	1.334.168	798.408	72.285	39.908	1.011.120	2.831.902	1.832.359	7.920.150
Saldo de depreciação acumulada em 31 de dezembro de 2013	(414.337)	(507.079)	(29.823)	(39.751)	(864.794)	-	(977.296)	(2.833.080)
Depreciação no período	(34.356)	(52.380)	(7.636)	(157)	(92.626)	(377.587)	(855.063)	(1.419.804)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	(448.693)	(559.459)	(37.459)	(39.908)	(957.420)	(377.587)	(1.832.359)	(4.252.884)
Valor contábil								
Em 31 de dezembro de 2013	919.831	290.560	39.099	157	76.785	-	855.063	2.181.495
Em 31 de dezembro de 2014	885.475	238.949	34.826	-	53.700	2.454.315	-	3.667.265

A Companhia julgou não haver necessidade de alterar as taxas de depreciação adotadas, permanecendo como segue:

	2014	2013
Móveis e utensílios	10%	10%
Ferramentas	10%	10%
Informática	20%	20%
Máquinas e equipamentos	10%	10%
Stand de vendas	33,33%	33,33%
Aeronave	10%	-

11 Empréstimos e financiamentos

Instituição	Taxas contratuais	Venc.	Controladora		Consolidado	
			2014	2013	2014	2013
Banco do Brasil	135% do CDI	2017	9.833.000	8.914	23.702.000	8.914
Sicoob Engaged	CDI + juros de 6,93% a.a.	2019	11.430.000	-	11.430.000	-
Banco Santander	CDI+ juros de 5,78% a.a.	2017	10.040.000	-	10.040.000	2.666.667
			31.303.000	8.914	45.172.000	2.675.581
	Circulante		8.200.314	8.914	13.101.114	2.675.581
	Não Circulante		23.102.686	-	32.070.886	-

O Financiamento está garantido por direitos creditórios e não possui cláusulas restritivas de *covenants* a serem cumpridos.

12 Compromisso com parceiros

Os compromissos com parceiros são decorrentes de contratos de compra e venda para aquisição de terrenos, os quais são destinados aos desenvolvimentos dos empreendimentos (loteamentos). Os referidos contratos são formalizados preponderantemente por meio de permutas financeiras, nas quais o parceiro vende o terreno e como contraprestação terá direito a um percentual preestabelecido no próprio contrato sobre a carteira de recebíveis do empreendimento. A liquidação da obrigação da Companhia com os referidos parceiros ocorre somente quando os clientes adquirentes dos lotes efetuam os pagamentos das parcelas.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

	Consolidado					
	2014			2013		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
FGR Urbanismo	2.865.858	2.184.053	5.049.911	3.332.425	3.839.294	7.171.719
FGR Valência	1.446.540	1.321.002	2.767.542	1.423.803	2.932.500	4.356.302
FGR Genova	3.085.856	7.357.615	10.443.471	3.653.494	9.973.568	13.627.062
	7.398.254	10.862.670	18.260.924	8.409.722	16.745.362	25.155.084

13 Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

O imposto de renda e as contribuições sociais diferidas têm a seguinte origem:

	Controlada	
	2014	2013
Diferenças temporárias (*)	20.299.982	23.950.819
Base para apuração pelo regime de lucro presumido		
Imposto de renda	1.527.996	1.916.065
Contribuição social	2.435.998	2.874.098
Imposto de renda	25,00% 381.999	455.018
Contribuição social	9,00% 219.240	258.668
COFINS	3,00% 608.999	718.524
PIS	0,65% 131.950	155.680
Total dos tributos diferidos passivos	<u>1.342.188</u>	<u>1.587.890</u>
	Consolidado	
	2014	2013
Diferenças temporárias (*)	168.650.127	140.163.603
Base para apuração pelo regime de lucro presumido		
Imposto de renda	13.492.010	11.213.088
Contribuição social	20.238.015	16.819.632
Imposto de renda	25,00% 3.373.003	2.803.272
Contribuição social	9,00% 1.821.421	1.513.767
COFINS	3,00% 5.059.504	4.204.908
PIS	0,65% 1.096.226	911.063
Total dos tributos diferidos passivos	<u>11.350.154</u>	<u>9.433.010</u>

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

14 Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte (polo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a. Composição das contingências de risco provável

	Controlada		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Prováveis				
Cíveis (*)	1.447.747	1.447.747	1.447.747	1.447.747
Total	<u>1.447.747</u>	<u>1.447.747</u>	<u>1.447.747</u>	<u>1.447.747</u>

(*) As ações judiciais cíveis em que a Companhia figura como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos.

Ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas

Correspondem a 20 (vinte) ações de natureza cível, com valor atribuído de R\$ 1.320 mil, e estão relacionadas a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 9.450.043 ações sem valor nominal.

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, refere-se à parcela do resultado do exercício não destinada.

d. Distribuição de resultados

O estatuto prevê que a proposta apresentada pela Administração, sobre a destinação do lucro do exercício, deverá ser aprovada em Assembleia Geral.

Patrimônio Líquido	2014	2013
Lucro líquido do exercício	17.384.094	18.440.020
(-) Reserva legal (não constituída)	-	-
Base de dividendos	17.384.094	18.040.020
Dividendos pagos	11.175.050	4.610.005
Percentual de distribuição	64%	25%

16 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita operacional bruta				
Receita com loteamento	10.865.608	10.999.930	115.317.981	98.815.308
Impostos e descontos	(392.040)	(382.900)	(4.197.092)	(3.576.998)
Receita operacional líquida	10.473.568	10.617.030	111.120.889	95.238.310

17 Custos dos empreendimentos e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Custo com pessoal	-	-	(4.038.398)	(2.033.102)
Materiais de obra	-	(2.027)	(9.574.108)	(6.035.302)
Serviços de subempreiteiros	-	(34.829)	(12.602.640)	(18.796.955)
Terrenos e unidades finalizadas	(995.301)	(203.458)	(7.633.108)	(4.604.949)
Impostos e taxas	-	(212.655)	(1.500.201)	(670.005)
Aluguel de equipamentos	-	(23.282)	(1.481.954)	(1.175.660)
Gastos gerais	-	(98.723)	(4.350.210)	(4.770.877)
Total	(995.301)	(574.974)	(41.180.619)	(38.086.850)

18 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Pró-labore	-		(92.519)	(85.718)
Despesas com pessoal	(3.890.076)	(4.016.840)	(3.890.076)	(5.052.402)
Encargos sociais	(1.163.875)	(1.365.249)	(1.173.843)	(1.369.503)
Impostos e taxas	(41.885)	(32.177)	(504.874)	(303.943)
Locação e manutenção	(1.548.645)	(2.218.004)	(1.688.772)	(2.485.369)
Serviços de terceiros	-	-	(11.935.293)	(6.714.901)
Outras despesas	-	-	(180.227)	(229.086)
Total	<u>(6.644.481)</u>	<u>(7.632.270)</u>	<u>(19.465.604)</u>	<u>(16.240.922)</u>

19 Despesas com obras concluídas

As despesas com obras concluídas referem-se ao pagamento de impostos (ITU, IPTU, ISTI), gastos com propaganda e publicidade, despesas com condomínios, gastos com subempreiteiras para realização de serviços de manutenção e reparos e a correção monetária dos contratos de parcerias com participação na carteira de clientes.

20 Instrumentos financeiros e 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 uma 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. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição

de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2014, era de R\$ 53.359.462 (R\$ 51.634.212 em 2013).

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.

Abaixo, apresentamos o cronograma de pagamento de empréstimos e financiamentos:

Ano	Controladora	Consolidado
2015	8.200.314	13.101.114
2016	8.894.444	13.659.917
2017	7.894.444	12.097.171
2018	4.894.444	4.894.444
2019	1.419.354	1.419.354
Total	31.303.000	45.172.000
Circulante	8.200.314	13.101.114
Não circulante	23.102.686	32.070.886

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

- Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros créditos e empréstimos com partes relacionadas - Classificados como empréstimos e recebíveis.
- Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos - Classificados como passivos financeiros não mensurados ao valor justo.

c. Hierarquia do valor justo

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 o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3** - Premissas, para o ativo ou o passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia não possui nenhum instrumento financeiro mensurado ao valor justo.

d. Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a FGR desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IGP-M.

A Entidade fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Alta da CDI/IGPM Controladora		Cenários projetados – Base 31/12/2015		
		Provável CDI - 12,95% IGP-M – 5,90%	Possível (25%) CDI - 16,19% IGP-M – 7,37%	Remoto (50%) CDI - 19,43% IGP-M – 8,95%
	Exposição			
Contas a receber (IGPM)	20.299.982	1.197.699	1.496.109	1.816.848
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(31.303.000)	(4.053.739)	(5.067.956)	(6.082.173)
Efeito total		(2.856.040)	(3.571.847)	(4.265.325)

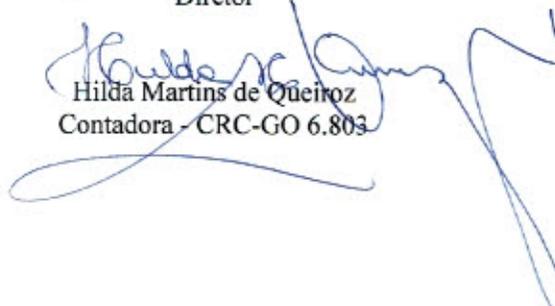
Alta da CDI/IGPM Consolidado		Cenários projetados – Base 31/12/2015		
		Provável CDI- 12,95% IGPM – 5,90%	Possível (25%) CDI- 12,95% IGPM – 7,37%	Remoto (50%) CDI- 12,95% IGPM – 8,95%
	Exposição			
Aplicações financeiras (CDI)	612.108	79.268	99.100	118.933
Contas a receber (IGPM)	171.958.933	10.145.577	12.673.373	15.390.325
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(45.172.000)	(5.849.774)	(7.313.347)	(8.776.920)
Efeito total		4.295.803	5.360.026	6.613.405

* * *


André Peixoto de Carvalho Craveiro
Presidente


Adriano Carrijo de Oliveira
Diretor


Theo Maia Nunes
Diretor


Hilda Martins de Queiroz
Contadora - CRC-GO 6.803