

Demonstrações Financeiras

FGR Urbanismo S.A.

31 de dezembro de 2015
com relatório dos auditores independentes

FGR Urbanismo S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	3
Demonstração dos resultados.....	5
Demonstração dos resultados abrangentes	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e acionistas da
FGR Urbanismo S.A.
Goiânia - GO

Examinamos as demonstrações financeiras 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 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 demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras 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 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



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

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da FGR Urbanismo S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos (valores correspondentes ao exercício anterior)

As demonstrações financeiras da FGR Urbanismo S.A. referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 09 de abril de 2015 contendo ressalva sobre a ausência de atualização de adiantamentos a parceiros investidores e de saldos de reservas de lucros excedente ao valor do capital social da Companhia.

Goiânia, 08 de abril de 2016.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/F-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wagner dos Santos Junior', is written over the printed name and registration number.

Wagner dos Santos Junior
Contador CRC-1SP216386/0-1

FGR Urbanismo S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	5	1.415	2.368	3.433	3.909
Aplicações financeiras		-	-	-	612
Contas a receber de clientes	6	11.168	10.673	58.925	53.359
Estoques	7	735	741	102.589	103.071
Adiantamentos para partes relacionadas	8	-	-	25	42
Despesas antecipadas		-	-	1.913	858
Outros créditos		560	98	1.030	308
Total do ativo circulante		13.878	13.880	167.915	162.159
Não circulante					
Adiantamentos para partes relacionadas	8	136.849	132.235	35.491	31.649
Contas a receber de clientes	6	9.263	9.627	118.328	118.599
Outros créditos		1.493	1.469	1.543	1.518
Investimento	9	64.287	61.024	667	573
Imobilizado	10	912	3.431	1.108	3.667
Total do ativo não circulante		212.804	207.786	157.137	156.006
Total do ativo		226.682	221.666	325.052	318.165

FGR Urbanismo S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Passivo					
Circulante					
Financiamentos e empréstimos	11	10.984	8.200	18.360	13.101
Compromisso com parceiros	12	1.800	2.866	5.391	7.398
Fornecedores		81	117	1.796	2.875
Impostos e contribuições a recolher		161	134	902	955
Salários e férias a pagar		570	1.060	1.090	1.870
Adiantamentos de recursos a parceiros	8	166	98	915	849
Adiantamentos de clientes		-	-	1.676	-
Outras contas a pagar		435	677	639	943
Juros e dividendos		222	1.528	222	1.528
Total do passivo circulante		14.419	14.680	30.991	29.519
Não circulante					
Financiamentos e empréstimos	11	17.301	23.103	23.554	32.071
Tributos diferidos	13	1.361	1.342	11.741	11.350
Compromisso com parceiros	12	2.057	2.184	6.563	10.863
Adiantamentos de recursos a parceiros	8	975	-	14.102	13.219
Provisão para demandas judiciais	14	1.734	1.448	1.734	1.448
Outras contas a pagar		115	4	126	12
Total do passivo não circulante		23.543	28.081	57.820	68.963
Patrimônio líquido					
Capital social	15	9.450	9.450	9.450	9.450
Reservas de capital		189	189	189	189
Reservas de lucros		179.081	169.266	179.081	169.266
Total do patrimônio líquido		188.720	178.905	188.720	178.905
Participação de acionistas não controladores		-	-	47.521	40.778
		188.720	178.905	236.241	219.683
Total do passivo e patrimônio líquido		226.682	221.666	325.052	318.165

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto o resultado por ação – em reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Receita operacional líquida	16	10.266	10.474	80.868	111.121
Custos empreendimentos e dos serviços	17	(1.345)	(995)	(16.123)	(41.181)
Lucro bruto		8.921	9.479	64.745	69.940
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:					
Administrativas e gerais	18	(7.143)	(6.644)	(19.075)	(19.466)
Resultado da equivalência patrimonial	9	16.885	24.096	157	(7)
Despesas com depreciação		(353)	(521)	(398)	(1.420)
Despesas com obras concluídas	19	(1.667)	(5.025)	(12.643)	(8.191)
Resultado antes dos efeitos financeiros		16.643	21.385	32.786	40.856
Despesas financeiras e variação monetária passiva		(7.826)	(4.035)	(8.891)	(4.303)
Receitas financeiras e variação monetária ativa		438	616	475	653
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		9.255	17.966	24.370	37.206
Imposto de renda		(354)	(394)	(1.707)	(2.455)
Contribuição social		(173)	(188)	(978)	(1.362)
Resultado do exercício		8.728	17.384	21.685	33.389
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores		-	-	8.728	17.384
Acionistas não controladores		-	-	12.957	16.005
Quantidade média de ações disponíveis no exercício		9.450.043	9.450.043	9.450.043	9.450.043
Lucro básico por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (em R\$)		0,923594	1,8395683	2,2946986	3,5332114

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Resultado operacional líquido	8.728	17.384	21.685	33.389
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	8.728	17.384	21.685	33.389
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	-	-	8.728	17.384
Acionistas não controladores	-	-	12.957	16.005

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores						Participação de acionistas não controladores	Total	
	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros			Lucros acumulados			Total
			Reserva legal	Reserva de retenção de lucros					
Saldos em 31 de dezembro de 2013	9.450	189	2.835	160.222	-	172.696	31.950	204.646	
Resultado do exercício	-	-	-	-	17.384	17.384	16.005	33.389	
Destinações:									
Dividendos pagos	-	-	-	-	(11.175)	(11.175)	(7.177)	(18.352)	
Retenção de lucros	-	-	-	6.209	(6.209)	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2014	9.450	189	2.835	166.431	-	178.905	40.778	219.683	
Resultado do exercício	-	-	-	-	8.728	8.728	12.957	21.685	
Destinações:									
Dividendos pagos	-	-	-	-	(219)	(219)	(6.214)	(6.433)	
Dividendos a pagar	-	-	-	-	(222)	(222)	-	(222)	
Retenção de lucros	-	-	-	9.815	(9.815)	-	-	-	
Outros	-	-	-	-	1.528	1.528	-	1.528	
Saldos em 31 de dezembro de 2015	9.450	189	2.835	176.246	-	188.720	47.521	236.241	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fluxos de caixa das atividades operacionais:				
Valores recebidos de clientes	14.460	24.757	83.361	90.861
Valores pagos a fornecedores/prestadores	(7.717)	(9.733)	(34.855)	(71.390)
Valores pagos a empregados e encargos	(5.122)	(5.351)	(9.291)	(12.595)
Impostos e contribuições	(1.846)	(2.136)	(8.746)	(11.767)
Juros pagos	(5.872)	(1.806)	(8.697)	(3.392)
Juros recebidos	177	176	1.057	874
Resgate/rendimento de aplicações financeiras	424	3.233	461	3.891
Adiantamentos efetuados	(127)	(193)	(369)	(815)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(5.623)	8.947	22.921	(4.333)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:				
Aquisição de imobilizado	(16)	(2.910)	(23)	(2.915)
Vendas de ativo imobilizado	2.809	-	2.809	-
Adiantamentos de recursos a parceiros	(27.463)	(68.706)	(78.384)	(121.510)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(24.670)	(71.616)	(75.598)	(124.425)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Empréstimos captados	5.000	30.800	11.631	47.314
Pagamento de empréstimos	(7.746)	-	(14.616)	(2.626)
Repasses de partes relacionadas (recebimentos de vendas)	32.086	34.063	55.186	85.901
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	29.340	64.863	52.201	130.589
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(953)	2.194	(476)	1.831
Demonstração do aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa:				
No início do exercício	2.368	174	3.909	2.078
No fim do exercício	1.415	2.368	3.433	3.909
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(953)	2.194	(476)	1.831

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

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 2015 foram estabelecidas novas parcerias, cujos lançamentos deverão ocorrer nos anos de 2016, 2017 e 2018.

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. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a orientação OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem concluída – POC).

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião da diretoria realizada em 08 de abril de 2016.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem revisão dos custos e receitas decorrentes de obras de incorporações, seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análises do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, não superior a um ano.

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 somente 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 e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação o m² total do empreendimento, respectivamente.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento--Continuação

- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e 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:

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros não derivativos--Continuação

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 2015 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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros não derivativos--Continuação

b.1) *Ativos financeiros*--Continuação

Empréstimos e recebíveis--Continuação

Em 31 de dezembro de 2015 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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

c) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pela 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.

d) 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.

e) 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.

a) 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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Investimentos--Continuação

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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) 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.

c) 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 financeiras 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 emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

d) 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.

e) 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.

f) 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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

g) 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.

h) 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, construção ou 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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) 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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

	Participação - %		Classificação
	2015	2014	
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	66,73	<i>Controlada</i>
FGR Jardins Verona SPE	50,00	50,00	<i>Controlada</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>
FGR Participações Natal - SPE-5	12,50	12,50	<i>Coligada</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>
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	50,00	<i>Controlada</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>
SPE Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda	99,00	99,00	<i>Controlada</i>
SPE 10 Parceria imobiliária SPE Ltda	99,00	99,00	<i>Controlada</i>
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda	50,00	99,00	<i>Controlada</i>
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda	99,00	-	<i>Controlada</i>
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda	99,00	-	<i>Controlada</i>

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre as Companhias controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das Companhias controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior. Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação. As transações entre a controladora e as Companhias controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos integrais das controladas incluídos na consolidação foi efetuada como segue:

	2014											
	AR Agropecuária S/A	FGR Construtora Jardins Genebra S/A	FGR Urbanismo Belém S/A - SPE	FGR Urbanismo Vila Velha S/A - SPE	FGR Urbanismo Natal SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Munique Ltda.	FGR Jardins Genova Ltda. SPE	FGR Urbanismo S/A - SCP Jardins Valência	FGR Urbanismo Marabá Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	Outros
Ativo												
Circulante	8.054	9.885	36.076	27.593	22.953	14.370	8.050	7.236	3.382	4.076	196	6.410
Não circulante	50	719	27.819	23.799	14.340	10.446	14.126	16.654	3.011	17	-	4.881
	8.104	10.604	63.895	51.392	37.293	24.816	22.176	23.890	6.393	4.093	196	11.291
Passivo												
Circulante	(9)	(23)	(6.103)	(1.403)	(1.229)	(529)	(348)	(231)	(89)	(17)	(0)	(325)
Não circulante	(13.686)	(9.618)	(43.152)	(15.526)	(30.408)	(16.557)	(1.429)	(12.012)	(3.170)	(3.035)	(197)	(3.081)
Patrimônio líquido	5.591	(962)	(14.640)	(34.463)	(5.656)	(7.729)	(20.398)	(11.646)	(3.134)	(1.041)	1	(7.884)
	(8.104)	(10.603)	(63.895)	(51.392)	(37.293)	(24.815)	(22.175)	(23.889)	(6.393)	(4.093)	(196)	(11.291)
Demonstrações dos resultados												
Receita operacional líquida	-	-	26.057	30.438	5.980	21.073	2.636	3.881	1.396	-	-	9.185
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(14.656)	(11.837)	(4.903)	(6.786)	(773)	(1.235)	(1.021)	-	-	(2.002)
Lucro (prejuízo) bruto	-	-	11.401	18.601	1.077	14.287	1.863	2.646	375	-	-	7.183
Despesas operacionais	(1.581)	(146)	(3.503)	(2.333)	(1.244)	(2.547)	(728)	(545)	(378)	(4)	(1)	(848)
Resultado financeiro líquido	(2)	(5)	(39)	(36)	(31)	(15)	(58)	1	(14)	(1)	(1)	(30)
Lucro (prejuízo) operacional	(1.583)	(151)	7.859	16.232	(198)	11.725	1.077	2.102	(17)	(5)	(2)	6.305
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(831)	(954)	(170)	(649)	(89)	(149)	(42)	-	-	(350)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(1.583)	(151)	7.028	15.278	(368)	11.076	988	1.953	(59)	(5)	(2)	5.955

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

	2015											
	AR Agropecuária S/A	FGR Construtora Jardins Genebra S/A	FGR Urbanismo Belém S/A – SPE	FGR Urbanismo Vila Velha S/A – SPE	FGR Urbanismo Natal SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Munique Ltda.	FGR Jardins Genova Ltda. SPE	FGR Urbanismo S/A – SCP Jardins Valência	FGR Urbanismo Marabá Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	Outros
Ativo												
Circulante	8.091	11.394	36.217	33.028	22.399	17.893	7.243	5.687	2.657	4.079	1.514	3.838
Não circulante	50	1.672	36.403	24.438	14.239	17.230	9.837	10.833	1.088	12	-	1.369
	8.141	13.066	72.620	57.466	36.638	35.123	17.080	16.520	3.745	4.091	1.514	5.207
Passivo												
Circulante	(8)	(24)	(8.178)	(327)	(3.060)	(345)	(353)	(2.784)	(1.162)	(16)	(2)	(315)
Não circulante	(15.331)	(12.248)	(39.860)	(14.839)	(28.500)	(20.408)	(1.093)	(5.108)	(694)	(3.039)	(1.199)	(1.159)
Patrimônio líquido	7.198	(794)	(24.582)	(42.300)	(5.078)	(14.370)	(15.634)	(8.628)	(1.889)	(1.036)	(313)	(3.733)
	(8.141)	(13.066)	(72.620)	(57.466)	(36.638)	(35.123)	(17.080)	(16.520)	(3.745)	(4.091)	(1.514)	(5.207)
Demonstrações dos resultados												
Receita operacional líquida	-	-	25.616	16.575	3.718	13.500	4.892	3.659	792	-	-	1.850
Custos dos imóveis vendidos	5	-	(8.138)	(1.656)	(1.494)	(3.495)	(483)	(1.251)	(270)	-	-	(555)
Lucro (prejuízo) bruto	5	-	17.478	14.919	2.224	10.005	4.409	2.408	522	-	-	1.295
Despesas operacionais	(1.609)	(166)	(6.653)	(6.555)	(1.842)	(1.671)	(463)	(345)	(231)	(5)	(314)	(391)
Resultado financeiro líquido	(2)	(3)	(88)	(21)	(862)	(27)	1	2	(7)	(1)	(1)	(19)
Lucro (prejuízo) operacional	(1.606)	(169)	10.737	8.343	(480)	8.307	3.947	2.065	284	(6)	(315)	885
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(794)	(505)	(97)	(425)	(131)	(96)	(19)	-	-	(84)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(1.606)	(169)	9.943	7.838	(577)	7.882	3.816	1.969	265	(6)	(315)	801

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e bancos	210	1.049	1.568	2.590
Aplicações financeiras	1.205	1.319	1.865	1.319
	1.415	2.368	3.433	3.909

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	
	2015	2014	2015	2014
Circulante:				
Promitentes compradores	11.416	10.934	60.549	55.222
Ajustes a valor presente	(248)	(261)	(1.624)	(1.863)
	11.168	10.673	58.925	53.359
Não circulante:				
Promitentes compradores	12.601	12.561	155.852	158.404
Ajustes a valor presente	(3.338)	(2.934)	(37.524)	(39.805)
	9.263	9.627	118.328	118.599

- 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.
- 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.
- Os clientes de curto e longo prazo 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 2015, excluídos os juros a apropriar.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

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.

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2015 e 2014 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Contas a receber financeiro (circulante)	11.168	10.673	68.243	62.417
Contas a receber financeiro (não circulante)	9.263	9.627	156.348	143.033
	20.431	20.300	224.591	205.450
(-) Vendas contratadas a apropriar	-	-	(49.014)	(33.492)
(+) Adiantamento de cliente	-	-	1.676	-
(=) Contas a receber contábil	20.431	20.300	177.253	171.958

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2015 por ano:

	Consolidado
	2015
Vencidos	16.817
2016	51.426
2017	39.363
2018	31.259
2019	22.239
2020	15.287
2021 adiante	48.200
	224.591

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2015

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Unidades concluídas a comercializar	735	741	61.790	58.932
Loteamentos em desenvolvimento	-	-	40.799	44.139
	735	741	102.589	103.071

Consolidado					
Unidades concluídas a comercializar	Valor contábil	Unidades	Área - M2	VGV	
Loteamento Cidade Empresarial - Ap. de Goiânia - GO	105	20	33.501	28.476	
Loja Comercial GCO - venda	22	1	39	137	
Jardins Barcelona - Uberlândia -MG	66	1	385	212	
Área comercial Jardins Florença	127	1	3.100	1.860	
Jardins Coimbra - Marituba - PA (interno)	410	9	5.007	1.903	
Jardins Munique - Goiânia - GO	220	1	1.200	1.020	
Jardins Coimbra - Marituba - PA	21.815	209	118.149	44.897	
Jardins Veneza - Vila Velha -ES	22.839	151	127.540	61.219	
Jardins Amsterdã - RN	16.186	142	94.954	35.133	
	61.790	535	383.875	174.857	
Loteamento em desenvolvimento lançados	Valor contábil	Unidades	Área - M2	VGV	
Jardins Siena - Araguaína - TO 1ª etapa	3.203	103	37.598	12.219	
Jardins Siena - Araguaína - TO 2ª etapa	10.046	315	117.902	38.318	
Jardins Marselha - Marituba -PA	1.814	251	60.278	21.158	
Área Comercial - Marituba - PA	45	12	58.894	23.558	
	15.108	681	274.672	95.253	
Loteamento em desenvolvimento a lançar	Previsão de lançamento	Valor contábil	Unidades	Área - M2	VGV
Jardins Genebra - Brasília - DF	set/16	9.929	443	336.589	403.907
Jardins Nápoles - Senador Canedo - GO	mar/16	456	583	217.878	101.967
Jardins Bolonha - Senador Canedo -GO	mai/16	17	512	179.200	83.866
Jardins Sevilha - Ap. de Goiânia - GO	set/16	109	277	246.167	110.775
Jardins Zurique - Goiânia - GO	nov/16	1513	230	87.724	70.179
Outros estoques em desenvolvimento	-	13.667	-	-	-
		25.691	2045	1.067.558	770.694
		102.589	3.261	1.726.105	1.040.804

Loteamentos em desenvolvimento:

O Jardins Siena em Araguaína no estado de Tocantins, encontra-se em fase de acabamento, com previsão de conclusão das obras, (duas etapas) em fevereiro de 2016. Em dezembro de 2015 o empreendimento já estava com 98% 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 08 de novembro de 2014 onde já foram vendidas 100% da 1ª etapa, e a 2ª etapa lançado em maio de 2015.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, companhias 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			
	2015		2014	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiros da AR Agropecuária	16.135	-	13.693	-
Parceiros Vila Velha	920	-	440	-
Adiantamento Parceiros	25	166	-	-
Parceiro da FGR Genebra	-	9	-	9
Parceiro da FGR Araguaína	473	-	786	-
Parceiro da FGR Vivolo	300	-	96	-
Parceiro da FGR Belém	5.162	517	4.155	517
Parceiro da FGR Marabá	4.500	-	4.500	-
Parceiro da FGR Lisboa	131	-	131	-
SPE - Genebra	-	50	-	50
Adiantamento Portal Sul	-	-	-	98
VS PAR	-	-	778	-
SPE Natal	-	13.680	-	12.782
FGR Negócios Imob S/A	-	11	42	-
Parceiro da SPE Campinas	4.175	584	4.175	584
Parceiro Senador Canedo	2.809	-	2.459	-
Parceiro Anápolis	370	-	370	-
Parceiro GPL	750	-	-	-
Outros	66	-	66	28
	35.516	15.017	31.691	14.068
Circulante	25	915	42	849
Não circulante	35.491	14.102	31.649	13.219

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

a) Adiantamento de recursos a parceiros--Continuação

	Controladora			
	2015		2014	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas:				
FGR Genebra	9.769	-	8.860	-
AR Agropecuária	15.331	-	13.687	-
FGR Belém	27.020	-	27.433	-
FGR - Vila Velha	12.553	-	13.602	-
FGR - Natal	12.138	-	16.842	-
FGR - Genova	-	-	778	-
FGR - MARABA	3.039	-	3.035	-
FGR - ARAGUAINA	18.934	-	15.665	-
FGR URB JSAM6	1.200	-	197	-
FGR URB Mata do Algodão	641	-	149	-
FGR - NAT 2	333	-	283	-
FGR - Helvécia	210	-	13	-
Outros	165	-	-	-
	101.333	-	100.544	-
Parceiros:				
VS PAR	-	-	778	-
Parceiro da FGR Lisboa	131	-	131	-
Parceiro da FGR Marabá	4.500	-	4.500	-
Adiantamento - Acionistas AR	16.135	-	13.693	-
Parceiro da SPE Campinas	4.175	-	4.175	-
Parceiro da FGR Belém	5.162	975	4.155	-
Parceiro da FGR Araguaína	473	-	785	-
Parceiros Vila Velha	920	-	440	-
Parceiro Senador Canedo	2.809	-	2.459	-
Parceiro Anápolis	370	-	370	-
Parceiro GPL	750	-	-	-
Outros	91	166	205	98
	35.516	1.141	31.691	98
	136.849	1.141	132.235	98
Circulante	-	166	-	98
Não circulante	136.849	975	132.235	-

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

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, as quais são pagas durante o exercício e registradas no resultado da Companhia.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FGR Urbanismo Verona	146	169
FGR Urbanismo Lisboa	247	341
SCP Valência	199	308
FGR Negócios Imobiliários Ibiza	33	62
FGR Urbanismo Belém	1.167	951
FGR Urbanismo Natal	160	568
MGB	-	79
FGR Urbanismo Genova	419	444
Obra - Milão	-	79
FGR Urbanismo Vila Velha	853	939
FGR Urbanismo Munique	412	553
FGR Urbanismo Jardins Siena	916	915
FGR Jardins Zurique	173	81
FGR Mata do Algodão	108	63
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	89	165
	<u>4.921</u>	<u>5.717</u>

c) Remuneração dos administradores

Em 2015, a remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R\$2.575 (R\$2.119 em 2014).

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Investimentos em empresas controladas	63.621	60.465	-	-
Outros investimentos	666	559	667	573
	64.287	61.024	667	573

Participações societárias:

Ano 2014

Investidas consolidadas	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	4.497	786	3.001	524
FGR Jardins Verona SPE	50,00	1.692	39	846	20
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A.	99,50	962	(151)	957	(150)
AR Agropecuária S.A. SPE (*)	50,10	(5.591)	(1.583)	(2.801)	(793)
FGR Urbanismo Belém - SPE	55,00	14.640	7.028	8.052	3.865
FGR Negócios Imobiliários	99,50	694	(8)	691	(8)
FGR Urbanismo Natal - SPE	50,00	5.656	(368)	2.828	(184)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	237	9	178	7
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	3.134	(59)	2.507	(47)
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	52,00	34.463	15.277	17.921	7.945
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	50,00	20.398	988	10.199	494
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	1.041	(5)	521	(3)
Market Empreendedora S.A.	99,99	56	5.129	56	5.128
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	99,99	11.646	1.953	11.645	1.953
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	50,00	7.729	11.076	3.865	5.349
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	99,00	(1)	(2)	(1)	(2)
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	99,00	0	(1)	-	(1)
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	99,00	0	(1)	-	(1)
		101.253	40.108	60.465	24.096

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Ano 2015

Investidas consolidadas	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	2.702	425	1.803	284
FGR Jardins Verona SPE	50,00	623	18	312	9
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*)	99,50	794	(169)	790	(168)
AR Agropecuária S.A. SPE (*)	50,10	(7.198)	(1.606)	(3.606)	(805)
FGR Urbanismo Belém - SPE	55,00	24.582	9.943	13.520	5.469
FGR Negócios Imobiliários	99,50	460	20	458	20
FGR Urbanismo Natal - SPE	50,00	5.078	(577)	2.539	(289)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	156	9	117	7
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	1.889	265	1.511	212
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	52,00	42.300	7.838	21.996	4.076
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	50,00	15.634	3.816	7.817	1.908
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	1.036	(6)	518	(3)
Market Empreendedora S.A.	99,99	56	595	56	595
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	99,99	8.628	1.969	8.627	1.969
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	50,00	14.370	7.882	7.185	3.941
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	50,00	313	(315)	(157)	(158)
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	99,00	(97)	(98)	(96)	(97)
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	(167)	(168)	(84)	(84)
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	99,00	(0)	(1)	-	(1)
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	99,00	1	-	1	-
		<u>111.160</u>	<u>29.840</u>	<u>63.621</u>	<u>16.885</u>

(*) Empreendimentos situados em Brasília - DF está 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. Em novembro de 2015 foi julgado pelo Supremo Tribunal Federal a legalidade da lei de condomínio fechado no Distrito Federal, e conseqüentemente o nosso empreendimento que já se encontrava aprovado aguardando somente essa decisão pra o Cartório proceder ao registro se encontra nesse momento pronto para registro e poderá ser lançado.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos

Ano 2014:

<u>Investidas</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aporte/Distribuição de lucros</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo final</u>
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	4.699	(2.222)	524	3.001
FGR Jardins Verona SPE	1.768	(942)	20	846
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*)	1.107	-	(150)	957
AR Agropecuária S.A. SPE (*)	(2.008)	-	(793)	(2.801)
FGR Urbanismo Belém - SPE	4.185	2	3.865	8.052
FGR Negócios Imobiliários	1.584	(885)	(8)	691
FGR Urbanismo Natal - SPE	3.012	-	(184)	2.828
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	216	(45)	7	178
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	4.598	(2.044)	(47)	2.507
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	9.976	-	7.945	17.921
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	12.484	(2.779)	494	10.199
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	523	1	(3)	521
Market Empreendedora S.A.	1.955	(7.027)	5.128	56
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	13.464	(3.772)	1.953	11.645
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	(10)	(1.474)	5.349	3.865
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	-	1	(2)	(1)
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	-	1	(1)	-
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	-	1	(1)	-
	57.553	(21.184)	24.096	60.465

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2 Movimentação dos investimentos--Continuação

Ano 2015:

Investidas	Saldo inicial	Aporte/Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.001	(1.482)	284	1.803
FGR Jardins Verona SPE	846	(543)	9	312
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*)	957	1	(168)	790
AR Agropecuária S.A. SPE (*)	(2.801)	-	(805)	(3.606)
FGR Urbanismo Belém - SPE	8.052	(1)	5.469	13.520
FGR Negócios Imobiliários	691	(253)	20	458
FGR Urbanismo Natal - SPE	2.828	-	(289)	2.539
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	178	(68)	7	117
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	2.507	(1.208)	212	1.511
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	17.921	(1)	4.076	21.996
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	10.199	(4.290)	1.908	7.817
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	521	-	(3)	518
Market Empreendedora S.A.	56	(595)	595	56
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	11.645	(4.987)	1.969	8.627
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	3.865	(621)	3.941	7.185
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	(1)	316	(158)	157
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	-	1	(97)	(96)
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	-	-	(84)	(84)
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	-	1	(1)	-
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	-	1	-	1
	60.465	(13.729)	16.885	63.621

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Imobilizado

<i>Em milhares de reais</i>	Controladora						
	Edificações e terrenos	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Informática	Aeronave	Total	
Saldo em 31 de dezembro de 2014	1.334	496	33	945	2.832	5.640	
Aquisições	-	2	3	3	-	8	
Baixas	-	-	-	-	(2.832)	(2.832)	
Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.334	498	36	948	-	2.816	
Saldo de depreciação acumulada em 31 de dezembro de 2014	(449)	(450)	(18)	(915)	(377)	(2.209)	
Depreciação no período	(34)	(23)	(5)	(10)	(284)	(356)	
Baixa de depreciação	-	-	-	-	661	661	
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(483)	(473)	(23)	(925)	-	(1.904)	
Valor contábil							
Em 31 de dezembro de 2014	885	46	15	30	2.455	3.431	
Em 31 de dezembro de 2015	851	25	13	23	-	912	
<i>Em milhares de reais</i>	Consolidado						
	Edificações e terrenos	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Informática	Aeronave	Stand de Vendas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2014	1.334	797	72	1.011	2.832	1.832	7.878
Aquisições	-	9	3	6	-	-	18
Baixas	-	-	-	-	(2.832)	-	(2.832)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.334	806	75	1.017	-	1.832	5.064
Saldo de depreciação acumulada em 31 de dezembro de 2014	(449)	(559)	(37)	(957)	(377)	(1.832)	(4.211)
Depreciação no período	(34)	(59)	(7)	(22)	(284)	-	(406)
Baixa da depreciação	-	-	-	-	661	-	661
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(483)	(618)	(44)	(979)	-	(1.832)	(3.956)
Valor contábil							
Em 31 de dezembro de 2014	885	238	35	54	2.455	-	3.667
Em 31 de dezembro de 2015	851	188	31	38	-	-	1.108

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

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

	2015	2014
Móveis e utensílios	10%	10%
Edificações	4%	4%
Ferramentas	10%	10%
Informática	20%	20%
Máquinas e equipamentos	10%	10%
Stand de vendas	-	33,33%

11. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Taxas contratuais	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Banco do Brasil	135% e 129 do CDI	12.150	9.833	21.959	23.702
Sicoob Engecred	Variação do CDI + juros de 6,93% a.a.	9.063	11.430	9.063	11.430
Banco Safra	Variação do CDI+ juros de 5,16% a.a.	-	-	3.819	-
Banco Santander	Variação do CDI+ juros de 5,78% a.a.	7.072	10.040	7.072	10.040
		28.285	31.303	41.913	45.172
Circulante		10.984	8.200	18.360	13.101
Não Circulante		17.301	23.103	23.554	32.071

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

Os empréstimos e financiamentos não circulantes apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2015:

	Controladora Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2015
2016	10.984	18.360
2017	9.974	16.073
2018	5.268	5.421
2019	2.059	2.059
	28.285	41.913

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

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 à um percentual pré-estabelecido 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					
	2015			2014		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
FGR Urbanismo	1.800	2.057	3.857	2.866	2.184	5.050
FGR Valência	1.049	475	1.524	1.447	1.321	2.768
FGR Genova	2.542	4.031	6.573	3.085	7.358	10.443
	5.391	6.563	11.954	7.398	10.863	18.261

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:

	Controladora		Consolidado		
	2015	2014	2015	2014	
Diferenças temporárias (*)	20.230	20.300	174.463	168.650	
Base para apuração pelo regime de lucro presumido					
Imposto de renda	1.618	1.528	13.957	13.492	
Contribuição social	2.427	2.436	20.936	20.238	
Imposto de renda	25,00%	405	382	3.489	3.373
Contribuição social	9,00%	218	219	1.884	1.821
COFINS	3,00%	607	609	5.234	5.060
PIS	0,65%	131	132	1.134	1.096
Total dos tributos diferidos no exercício		1.361	1.342	11.741	11.350

(*) 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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

14. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte (pólo 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

	Controladora e Consolidado			31/12/2015
	31/12/2014	Adições	Baixas	
Cíveis e outras	1.448	884	(598)	1.734
	1.448	884	(598)	1.734

(*) 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 14 (quatorze) ações de natureza cível, com valor atribuído de R\$1.018 e estão relacionadas a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

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.

<u>Patrimônio líquido</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lucro líquido do exercício	8.728	17.384
(-) Reserva legal (não constituída)	-	-
Base de dividendos	8.728	17.384
Dividendos provisionados/pagos	441	11.175
Percentual de distribuição	5%	64%

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

16. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita com loteamento	10.646	10.866	83.905	115.318
Impostos e descontos	(380)	(392)	(3.037)	(4.197)
	10.266	10.474	80.868	111.121

17. Custos dos empreendimentos e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Custo com pessoal	-	-	(799)	(4.039)
Materiais de obra	-	-	(1.723)	(9.574)
Serviços de subempreiteiros	-	-	(3.910)	(12.603)
Terrenos e unidades finalizadas	(1.345)	(995)	(8.315)	(7.633)
Impostos e taxas	-	-	(38)	(1.500)
Aluguel de equipamentos	-	-	(418)	(1.482)
Gastos gerais	-	-	(920)	(4.350)
	(1.345)	(995)	(16.123)	(41.181)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Pró-labore	-	-	(85)	(93)
Despesas com pessoal	(3.939)	(3.890)	(3.940)	(3.890)
Encargos sociais	(1.148)	(1.164)	(1.159)	(1.174)
Impostos e taxas	(441)	(41)	(631)	(505)
Locação e manutenção	(1.323)	(1.549)	(1.612)	(1.689)
Serviços de terceiros	(292)	-	(11.601)	(11.935)
Outras despesas	-	-	(47)	(180)
	(7.143)	(6.644)	(19.075)	(19.466)

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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

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 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 dos termos e das 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 2015 era de R\$177.253 (R\$171.958 em 2014).

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

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

a) Visão geral--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

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

Risco de mercado

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

b) Classificação dos instrumentos financeiros

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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

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

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

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

A Companhia 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 IGPM.

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.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Alta da CDI/IGPM Controladora	Exposição	Cenários projetados - Base 31/12/2015		
		Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
		CDI- 13,18%	CDI- 16,48%	CDI- 19,77%
		IGPM - 10,54%	IGPM - 13,18%	IGPM - 15,81%
Aplicações financeiras (CDI)	1.205	159	199	238
Contas a receber (IGPM)	20.431	2.153	2.692	3.230
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(28.285)	(3.728)	(4.660)	(5.592)
		(1.416)	(1.770)	(2.124)

Alta da CDI/IGPM Consolidado	Exposição	Cenários projetados - Base 31/12/2015		
		Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
		CDI- 13,18%	CDI- 16,48%	CDI- 19,77%
		IGPM - 10,54%	IGPM - 13,18%	IGPM - 15,81%
Aplicações financeiras (CDI)	1.865	246	307	369
Contas a receber (IGPM)	177.253	18.682	23.353	28.024
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(41.914)	(5.524)	(6.905)	(8.286)
		13.404	16.775	20.106

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação


d) Análise de sensibilidade--Continuação

Alta da CDI/IGPM Controladora	Exposição	Cenários projetados - Base 31/12/2015		
		Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
		CDI- 13,18% IGPM - 10,54%	CDI- 16,48% IGPM - 13,18%	CDI- 19,77% IGPM - 15,81%
Aplicações financeiras (CDI)	1.205	159	199	238
Contas a receber (IGPM)	20.431	2.153	2.692	3.230
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(28.285)	(3.728)	(4.660)	(5.592)
		(1.416)	(1.770)	(2.124)

Alta da CDI/IGPM Consolidado	Exposição	Cenários projetados - Base 31/12/2015		
		Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
		CDI- 13,18% IGPM - 10,54%	CDI- 16,48% IGPM - 13,18%	CDI- 19,77% IGPM - 15,81%
Aplicações financeiras (CDI)	1.865	246	307	369
Contas a receber (IGPM)	177.253	18.682	23.353	28.024
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(41.914)	(5.524)	(6.905)	(8.286)
		13.404	16.775	20.106

* * *


André Peixoto de Carvalho Craveiro
Presidente


Hilda Martins de Queiroz
Contadora CRC/GO - 6803