

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

A administração da EZ TEC anuncia os resultados do quarto trimestre de 2015 e do consolidado do exercício. Com o resultado cada vez mais desafiador para o mercado imobiliário, entregamos um retorno de 18% sobre o Patrimônio Líquido, significando não somente a assertividade das estratégias adotadas anteriormente, mas um compromisso real com a eficiência da operação. Desde 2014, a Companhia tem realizado os ajustes necessários que permitem hoje manter rentabilidade diferenciada, sem colocar em risco o modelo de negócio.

**Gestão de Estoque:** a opção por lançar R\$225,8 milhões e reduzir em quase 80% o volume lançado, na comparação com 2014, significa direcionar os esforços do departamento comercial para o estoque da Companhia, principalmente as unidades já concluídas. A intensificação de campanhas de vendas, principalmente no quarto trimestre de 2015, demonstra que é possível obter liquidez sem comprometer a carteira de recebíveis. Entretanto, atuar de forma criteriosa e obtendo margens muito superiores à média do setor imobiliário, neste momento, em velocidades de vendas inferiores às obtidas nos períodos anteriores, como pode-se observar com os R\$412,4 milhões comercializados no ano, líquido de distritos. É importante ainda destacar que, paulatinamente, o estoque mais antigo (lançamentos de 2010 e 2011) está sendo comercializado e com sucesso, tendo correspondido a 36% do total líquido vendido no exercício.

**Vendas e Margem Bruta:** ao observar a diferença entre as margens brutas de 47,1% no 4T15 e 51,2% em 2015, cabe ao produto ser considerado não somente o período das campanhas de vendas, mas também a participação cada vez menor de empreendimentos comerciais no resultado. Por ter conseguido, ao longo de sua história, desenvolver produtos eficientes, precificá-los corretamente, e construir em linha com o orçamento ou com economia, a Companhia possui pleno conforto para oferecer descontos mais agressivos caso julgue necessário. Entretanto, por concentrar toda a sua operação na Região Metropolitana de São Paulo e conhecer a dinâmica de oferta em cada bairro e região que atua, a melhor opção ainda se mostra escolher o melhor momento para vender cada produto e buscar obter a melhor margem possível nesta venda. Pode-se esperar, para 2016, que essa premissa da operação será mantida, com a plena confiança que a EZ TEC se manterá competitiva.

**Gestão de Clientes:** em 2015, foi possível observar o incremento na linha "Cancelamento de Vendas" da Demonstração de Resultados. Sobre isso, deve-se considerar não somente a piora nas condições macroeconômicas, no mercado imobiliário e na oferta de crédito para pessoa física, mas principalmente o ciclo de entregas atual da Companhia, correspondente aos produtos lançados entre 2011 e 2013, registros históricos em termos de lançamentos. Neste momento, a administração está fortemente voltada para a manutenção da performance destes produtos lançados em anos anteriores, cujas vendas foram

realizadas dentro dos melhores níveis de rentabilidade. Desta forma, estar próximo ao cliente, entender suas necessidades e buscar soluções tailor made, sem abdicar da qualidade dos recebíveis, tornando crucial o intuito de girar o estoque em linha com os níveis históricos e as margens saudáveis, características do modelo de negócio EZ TEC.

**Terrenos e Lançamentos:** ao relembrar que a EZ TEC mantém *landbank* de R\$5,9 bilhões em VGV próprio, é importante destacar que estes projetos ou estão aprovados ou seguem normalmente em processo de desenvolvimento e aprovação, sendo reavaliados constantemente no que tange rentabilidade e liquidez possíveis de serem obtidos, de forma que quando a Companhia optar por realizar lançamentos, estes terão plenas condições de atingir desempenho acima dos patamares mínimos exigidos. Já em março de 2016, foi lançado o produto Le Premier Moema, com VGV próprio de R\$51,8 milhões.

**Resultados Financeiros:** mesmo com volume de vendas menor, a EZ TEC obteve Receita Líquida de R\$224,4 milhões no 4T15, para um Lucro Líquido de R\$104,1 milhões, com Margem Líquida de 46,4%. Este resultado destaca a importância de ter optado por um modelo de negócio consistente, que busca extrair resultado em todas as etapas do processo de incorporação, venda e construção imobiliária. Destaca também o reflexo nos ajustes que a Companhia tem realizado para não perder a eficiência e o uso racional de suas despesas operacionais. É um resultado obtido a partir de projetos bem desenvolvidos, que foram lançados e bem vendidos de forma criteriosa, construídos com rígido controle de custos e qualidade, que hoje conseguem agregar receita com margem, mantida através de uma gestão operacional eficiente e pouco avançada. Mesmo após o efeito da provisão para distritos, da ordem de R\$25,1 milhões, foi possível obter o resultado líquido de R\$444,0 milhões em 2015, somente 6% abaixo de 2014, destacando ainda a performance dos projetos operados com parceiros, cujo reconhecimento, via Equivalência Patrimonial, acrescentou mais de R\$115,2 milhões ao lucro do exercício, demonstrando margem líquida de 41,3%.

**Posição de Caixa:** a Companhia encerrou o quarto trimestre de 2015 com R\$165,6 milhões de Caixa Líquido. Ao longo do ano, com a entrega de empreendimentos e o encerramento da operação de venda da Torre A do EZ Towers, a geração de caixa, superou R\$438 milhões. Esta posição financeira, característica do modelo de negócio, permite à EZ TEC suportar períodos mais difíceis de mercado, podendo tomar a decisão mais racional para a perenidade e rentabilidade da empresa. Oferece também oportunidades de aplicação de recursos que gerem valor aos acionistas, como um programa de recompra de ações. Sobre o EZ Towers, a Torre B permanece no estoque da Companhia, que avalia as melhores condições para venda ou locação.

**Dividendos e Capitalização:** Considerando-se um *pay out* de 25% após as deduções legais sobre o Lucro Líquido, obteremos um volume de R\$105,5 milhões a serem distribuídos em dividendos, representando *dividend yield* de 4,2%, com o fechamento de 24 de março de 2016. Com relação à reserva de lucros, a Administração da Companhia irá submeter à aprovação, em Assembleia Geral Extraordinária, a capitalização de R\$136.704.485,57 de sua reserva de lucros, com a emissão de 7.943.317 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

A principal mensagem da administração da EZ TEC, analisando o exercício de 2015 e projetando os próximos anos, é o comprometimento. Característica que sempre esteve presente nos melhores momentos do mercado, mas que atualmente é absolutamente necessário, para tomar as devidas decisões e garantir a perenidade da Companhia, independente do cenário a ser apresentado. A EZ TEC está sólida para atravessar momentos mais difíceis, mas também está pronta para expandir novamente sua operação, se as condições assim permitirem, sempre buscando entregar o melhor retorno a seus acionistas.

**Câmara de Arbitragem:** Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZ TEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda de, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, aliadas daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sancões e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

**Relacionamento com os Auditores Independentes:** Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu não prestaram durante o exercício de 2015 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cordialmente,  
Administração EZ TEC.

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014**  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.151	18.627	78.840	128.411
Aplicações financeiras	5	299.168	86.932	314.489	106.071
Contas a receber	6	-	-	528.683	1.060.113
Imóveis a comercializar	7	-	-	814.911	635.957
Tributos a compensar	8	-	-	2.780	1.745
Dividendos a receber de controladas em conjunto	14	32.826	29.405	32.826	29.405
Transações com parceiros nos negócios	-	-	22.650	-	22.650
Outros créditos	393	3.551	6.905	8.823	8.823
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>335.538</b>	<b>161.165</b>	<b>1.779.434</b>	<b>1.993.175</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a receber	6	-	-	443.157	332.388
Imóveis a comercializar	7	-	-	629.657	634.124
Tributos a compensar	8	11.917	17.717	11.924	17.717
Partes relacionadas	14	1.667	1.104	1.843	638
Títulos a receber	14	14.618	14.618	14.618	14.618
Outros créditos	8	8.390	55	16.151	5.572
Investimentos	9	2.792.235	2.607.748	385.934	406.654
Imobilizado	2.10	2.535	3.971	2.842	4.296
Intangível	2.10	5.264	6.494	5.463	6.694
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.836.626</b>	<b>2.651.707</b>	<b>1.511.589</b>	<b>1.422.701</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>3.172.164</b>	<b>2.812.872</b>	<b>3.291.023</b>	<b>3.415.876</b>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO CIRCULANTE	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	56.811	456.491
Fornecedores	1	1.332	1.662	21.944	45.452
Obrigações trabalhistas	3	3.302	6.167	8.844	13.773
Obrigações fiscais	4	944	25	7.820	7.996
Provisão para perdas com investimentos	5	190	16.020	-	-
Contas a pagar	6	-	380	26.580	35.049
Contas para garantia	2.12	-	-	9.813	7.905
Adiantamento de clientes	10.a	-	-	44.774	28.249
Terrenos a pagar	12	-	-	3.459	101.680
Dividendos a pagar	16.f	105.453	112.652	105.453	112.652
Partes relacionadas	14	348.374	258.458	11.038	15.495
Tributos com recolhimento diferido	13	-	-	22.104	42.305
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>459.595</b>	<b>395.364</b>	<b>318.640</b>	<b>867.047</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	170.910	50.477
Terrenos a pagar	12	-	-	58.199	52.302
Provisão para riscos e processos judiciais	2.12	-	-	4.979	4.806
Provisão para riscos e processos judiciais	15	4.285	3.774	7.054	6.542
Tributos com recolhimento diferido	13	5.992	-	23.131	12.544
Outros débitos com terceiros	16	-	-	2.556	5.349
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>10.277</b>	<b>3.774</b>	<b>266.829</b>	<b>132.020</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	16.a	1.220.000	1.050.000	1.220.000	1.050.000
Reservas de capital	16.b	38.297	38.297	38.297	38.297
Ágio em transações de capital	16.c	(49.414)	(49.414)	(49.414)	(49.414)
Reservas de lucros	16.d, 16.e, 16.f	1.493.409	1.374.851	1.493.409	1.374.851
Patrimônio líquido dos acionistas controladores	2.702.292	2.413.734	2.702.292	2.413.734	2.413.734
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	-	-	-	3.262	3.075
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>2.702.292</b>	<b>2.413.734</b>	<b>2.705.554</b>	<b>2.416.809</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>3.172.164</b>	<b>2.812.872</b>	<b>3.291.023</b>	<b>3.415.876</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014** (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2014	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Ágio em transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
					Reserva legal	A disposição da assembleia geral				
1.050.000	-	-	38.297	-	89.014	924.165	-	2.101.476	8.990	2.110.466
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.546)	(5.546)
-	3 e 16.c	-	-	(49.414)	-	-	474.324	474.324	(369)	473.955
-	16.d	-	-	-	23.716	-	(23.716)	-	-	-
-	16.f	-	-	-	-	-	(112.652)	(112.652)	-	(112.652)
-	16.e	-	-	-	-	13.105	(13.105)	-	-	-
-	16.f	-	-	-	-	-	324.851	(324.851)	-	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014</b>		<b>1.050.000</b>	<b>38.297</b>	<b>(49.414)</b>	<b>112.730</b>	<b>937.270</b>	<b>324.851</b>	<b>2.413.734</b>	<b>3.075</b>	<b>2.416.809</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(272)	(272)
-	16.a	170.000	-	-	-	-	(170.000)	-	-	-
-	16.e	-	-	-	-	104.851	(104.851)	(50.000)	-	(50.000)
-	-	-	-	-	-	-	-	444.011	444.011	459
-	16.d e 16.f	-	-	-	22.201	-	(22.201)	-	-	-
-	16.f	-	-	-	-	-	(105.453)	(105.453)	-	(105.453)
-	16.e e 16.f	-	-	-	-	42.948	(42.948)	-	-	-
-	16.f	-	-	-	-	-	273.409	(273.409)	-	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015</b>		<b>1.220.000</b>	<b>38.297</b>	<b>(49.414)</b>	<b>134.931</b>	<b>1.085.069</b>	<b>273.409</b>	<b>2.702.292</b>	<b>3.262</b>	<b>2.705.554</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014** (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Lucro líquido do exercício	444.011	474.324	444.470	473.955
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	6.844	(11.444)
Varição monetária e juros, líquidos	(34.632)	(22.746)	(63.874)	(28.821)
Amortizações de ágio mais valia	4.529	8.112	4.502	5.818
Ganho em investimentos com compra vantajosa	(25.175)	-	(25.175)	-
Depreciações e amortizações	3.547	3.818	3.631	3.900
Equivalência patrimonial	(462.037)	(530.600)	(115.245)	(103.650)
Imposto de renda e contribuição social - Correntes e diferidos	5.992	-	28.809	23.123
Provisão para contingências	512	-	512	-
Baixa de investimento	-	-	22.744	-
Baixa de bens do imobilizado e intangível	-	6	5	41
Provisão para perdas com investimentos	-	1.121	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(51.946)	(61.167)
Imóveis a comercializar	-	-	(242.749)	(320.233)
Outros ativos	61.330	(20.225)	55.599	(10.693)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	16.525	497
Fornecedores	(330)	(11.319)	(23.508)	(9.633)
Outros passivos	(2.138)	1.743	(26.249)	18.643
Dividendos recebidos de controladas	528.301	483.264	92.007	75.836
Impostos de renda e contribuição social pagos	-	-	(31.877)	(18.151)
Juros pagos	-	-	(20.968)	(33.375)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<b>523.910</b>	<b>387.497</b>	<b>74.057</b>	<b>4.646</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015** (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**1. INFORMAÇÕES GERAIS**

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A., sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na Nota Explicativa nº 9. A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

**2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS**

**2.1. Declaração de conformidade:** Em 28 de março de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC, referendados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e conforme as "IFRS". Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as "IFRS", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OPC04 - "Aplicação da Interpretação Técnica ICP02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de liquidação na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

**2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

**2.3. Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

**a) Empresas controladas:** Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nos quais a companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

**b) Empresas controladas em conjunto:** A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

**2.4. Combinação de negócios:** Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos

diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos. Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição. Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será transferida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio. Inicialmente, a mais-valia é mensurada como o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos,

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves. **Desreconhecimento (baixa):** Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando: • Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; • A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de "repasse"; e (a) a Companhia não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo. e) **Passivos financeiros:** São inicialmente reconhecidos ao valor justo e posteriormente sendo avaliados ao valor justo por meio do custo amortizado, ou pelo custo amortizado. São principais passivos financeiros: empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar, partes relacionadas e contas a pagar. i) **Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado** incluem passivos financeiros por negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia não possuía instrumentos financeiros passivos dessa natureza. j) **Empréstimos e financiamentos** - após reconhecimento inicial, empréstimos e passivos financeiros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Os demais passivos financeiros possuem o mesmo critério de valorização e categoria. **Desreconhecimento (baixa):** Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for rotundamente cancelada ou extirpada. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante, com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado. f) **Instrumentos financeiros - Apresentação líquida:** Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou contraparte. **2.8. Imóveis a comercializar:** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados através sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades. A Companhia através de suas controladas adquiriu determinados terrenos que poderão ser pagos na forma de permuta fiscal, por unidades no próprio local do terreno, porém até a data das demonstrações financeiras não foram lançados empreendimentos nesses terrenos. O valor justo atualizado será apurado no momento em que a Companhia promover o lançamento do empreendimento e definir a tabela de preços das unidades imobiliárias. **2.9. Investimentos:** A valorização dos investimentos é realizada de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, em data de encerramento das demonstrações financeiras, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **2.10. Imobilizado e intangível:** O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente: cinco anos, e para os demais 10 anos, além de benfeitorias em imóveis de terreno de acordo com o prazo de contrato de locação. O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é indefinida de acordo com o prazo de duração dos contratos dessas licenças. Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há valores contábeis futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável. **2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais:** A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser determinado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para estimar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. **2.12. Provisão para garantia:** Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventualidade saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. **2.13. Imposto de renda e contribuição social:** **Correntes:** Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não no base fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No caso de aplicação pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda "IRPJ" e a contribuição social "CSLL", respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. **Passivos:** O imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente, adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013. Em 12 de novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 convertida na Lei nº 12.913 em 13 de maio de 2014 e com suas disposições emitidas pela Receita Federal do Brasil. A Companhia entende que a aplicação dos referidos normativos não resulta em efeitos relevantes em suas operações, portanto, não optou pela adoção antecipada para a referida lei. **2.14. Tributos com recolhimento diferido:** O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, com recolhimento diferido, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme o PIS e COFINS de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda. O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. **2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar:** A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), que compreendem a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **2.16. Ajuste do resultado de incorporação e venda de imóveis:** a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: o custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque. "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado no método do percentual de conclusão. "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamento de clientes". As contas a receber está apresentada ao seu valor justo, em função do ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção. **2.17. Informação por segmento:** As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais. **2.18. Demonstração do valor adicionado:** Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de demonstração de demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. **2.19. Benefícios a empregados:** Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de benefício e demissão baseada em ações. **2.20. Lucro líquido e diluição por ação:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando o efeito de desdobramento ocorrido no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 17. **2.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas:** Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, as seguintes IFRS foram publicadas, porém não possuem aplicação obrigatória:

Prontuário	Descrição	Vigência
IFRS 9 - Instrumentos financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 - Outros contratos de arrendamento mercantil	Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes na transação.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IAS 38/CPC 04 (R1) - Ativo Intangível	Esclarecimento dos métodos de depreciação e amortização aceitáveis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016, com adoção antecipada permitida.
IFRS 12/CPC 45 - Divulgação de Participações em Outras Entidades	Vendedor ou contribuinte de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016, com adoção antecipada permitida.
IFRS 18 - Investimentos em Associações	Em maio de 2014, o IASB e o FASB emitiram conjuntamente o IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes, com a finalidade de esclarecer e convergir o reconhecimento de receitas inclusive na operação de incorporação imobiliária, com a aplicação em exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018. A Administração da Companhia continua avaliando possíveis impactos em suas demonstrações financeiras.	Receitas de Contratos com Clientes, com a finalidade de esclarecer e convergir o reconhecimento de receitas inclusive na operação de incorporação imobiliária, com a aplicação em exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018. A Administração da Companhia continua avaliando possíveis impactos em suas demonstrações financeiras.

**3 AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO**

a) **Aquisição de participação em controlada:** Em 1º de outubro de 2014 a Companhia, por meio de sua controlada Valentim Empreendimentos Imobiliários Ltda., passou a deter 100% da participação na empresa E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a aquisição de 30% da participação. Os valores envolvidos nessa operação estão demonstrados a seguir. Valor contábil do investimento referente a participação de não controladores 8.435. Ágio em transações de capital (i) 49.414. **Valor da aquisição 57.850**

(i) Por tratar-se de aquisição de participação em sociedade controlada, a mais-valia na aquisição foi registrada no patrimônio líquido da entidade, com efeitos na Controladora. b) **Aquisição de participação em não controladas:** Em 1º de outubro de 2015 a Companhia passou a deter 100% da participação e o controle da empresa Mizaria Empreendimentos Ltda., com a aquisição de 50% da participação nesta sociedade por R\$22.000. O valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação da compra vantajosa e da remuneração da participação inicial foram:

	8.811	16.364	25.175
Contas a receber			
Estoque			

O efeito no resultado foi de R\$25.175 (R\$12.216 para a remuneração e R\$12.959 para a compra vantajosa) classificado em "outras receitas e despesas líquidas".

**4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

São representados por:

	31/12/2015	31/12/2014
Caixa e bancos	3.151	11.185
Aplicações financeiras - Operações compromissadas	7.442	13.138
	<b>10.593</b>	<b>24.323</b>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração que variam de 90% a 101,8% do CDI.

**5 APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

Os montantes em 31 de dezembro de 2015 são classificados como "Disponíveis para Negociação", cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	31/12/2015	31/12/2014
Aplicações em CDB's de investimentos	111.080	23.082
Aplicações em fundos não investimentos (*)	188.088	63.850
	<b>299.168</b>	<b>86.932</b>

(\*) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debentures, títulos públicos e outros investimentos.

**6 CONTAS A RECEBER**

	31/12/2015	31/12/2014
Clientes por incorporação de imóveis - Obras concluídas	405.903	444.190
Clientes por incorporação de imóveis - Obras em construção (*)	653.222	948.290
Duplicatas a receber - Serviços	2.115	19
	<b>971.840</b>	<b>1.392.501</b>
	<b>528.683</b>	<b>1.060.111</b>
	<b>443.157</b>	<b>332.388</b>

(\*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2015, no montante de R\$29.594 (R\$21.089 em 31 de dezembro de 2014). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de 7,2% ao ano (6,0% ao ano em 31 de dezembro de 2014), para as contas a receber das unidades não entregues. A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2015 e 2014, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	31/12/2015	31/12/2014
2016	-	181.098
2017	310.425	78.700
2018	45.406	25.320
2019	27.301	19.020
A partir de 2020	60.025	28.258
	<b>443.157</b>	<b>332.388</b>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2015 e 2014:

	31/12/2015	31/12/2014
A vencer	833.090	1.181.350
Vencidos:		
Até 30 dias	13.977	44.129
De 31 a 60 dias	4.040	97.238
De 61 a 90 dias	45.633	5.388
De 91 a 120 dias	2.005	3.235
Acima de 120 dias	73.095	61.161
	<b>138.750</b>	<b>211.151</b>
	<b>971.840</b>	<b>1.392.501</b>

Em 31 de dezembro de 2015, do total de títulos vencidos, 68% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários. Sendo suas prováveis perdas já registradas nas Demonstrações Financeiras. A Companhia avaliou a necessidade de constituição de provisão para potenciais distritos em 31 de dezembro de 2015, com efeito líquido no resultado do exercício de R\$25.080. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

**7 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

	31/12/2015	31/12/2014
Imóveis em desenvolvimento	189.894	122.233
Imóveis em novas obras	487.814	373.341
Terrenos para construção	721.366	728.281
Encargos financeiros	32.458	22.977
Adiantamento para fornecedores	13.036	22.259
	<b>1.444.568</b>	<b>1.270.081</b>
	<b>814.911</b>	<b>635.957</b>
	<b>629.657</b>	<b>634.124</b>

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2017 em diante foram classificadas no ativo não circulante. A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2015, não foram identificados indícios de perda desses estoques.

**8 TRIBUTOS A COMPENSAR**

São representados por:

	31/12/2015	31/12/2014
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (%)	11.917	17.710
Outros	-	7
	<b>11.917</b>	<b>17.717</b>
	<b>14.704</b>	<b>19.462</b>
	<b>2.780</b>	<b>1.745</b>
	<b>11.917</b>	<b>17.717</b>

**9 INVESTIMENTOS**

	31/12/2015	31/12/2014
Alessandra Incorporadora Ltda.	99.99%	10.275
Alexandria Incorporadora Ltda.	99.99%	1.690
Alfenas Incorporadora Ltda.	99.99%	31.316
Arambaré Incorporadora Ltda.	99.99%	24.926
Arapanés Incorporadora Ltda.	99.99%	23.402

Arês da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) 70,00% 184.098 44.496 139.602 53.937 37.756 97.721 59.965

Aurillac Incorporadora Ltda. (a) 99,99% 23.567 2.313 21.254 (476) (262) 11.205 9.710

Austria Incorporadora Ltda. (a) 50,00% 22.936 1.226 22.810 (524) (262) 21.454 21.547

Cabango Incorporadora Ltda. (a) 99,99% 15.888 3 15.895 (178) (178) 15.895 15.655

Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a) 50,00% 34.353 8 34.375 (339) (170) 17.188 17.110

Cabreúva Incorporadora Ltda. 99,99% 27.757 63 27.695 (211) (211) 27.695 19.239

Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda. 99,99% 18.877 1.079 14.848 (3.506) (3.506) 14.848 14.478

Catarina Incorporadora Ltda. 99,99% 34.781 1.429 33.002 (1.500) (1.500) 33.002 42.272

Center Banguera Empreendimentos Ltda. 99,99% 35.946 2.266 33.680 2.408 2.408 33.680 64.625

Crown Incorporadora Ltda. 99,99% 35.102 3.363 31.740 3.018 3.018 31.740 39.371

E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) (i) 99,99% 304.759 169.360 135.219 69.768 69.768 94.653 24.465

Elba Incorporadora Ltda. 99,99% 40.213 1.704 38.509 5.933 5.933 38.508 56.835

Esmaia Incorporadora Ltda. 99,99% 11.360 456 10.904 5.884 5.884 10.903 10.174

Florença Incorporadora Ltda. 99,99% 26.871 738 26.133 2.838 2.838 26.133 24.576

Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) 50,00% 32.564 8.597 23.967 9.441 4.720 21.983 7.263

Galla Incorporadora Ltda. 99,99% 23.124 2 23.122 (184) (184) 17.122 22.472

Garçema Empreendimentos Imobiliários Ltda. 99,99% 327.424 32.211 295.213 62.512 62.512 295.213 345.859

Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda. 99,99% 44.822 2.414 42.408 3.044 3.044 42.408 39.939

Goviana Incorporadora Ltda. 99,99% 29.212 1.357 27.955 2.795 2.795 23.155 39.829

Grú Incorporadora Ltda. 99,99% 28.452 410 27.883 (55) (55) 27.883 26.190

Guara Incorporadora Ltda. 99,99% 58.027 1 58.026 (161) (161) 58.026 57.282

Iracema Incorporadora Ltda. (a) 50,00% 15.469 13 15.456 (239) (120) 27.228 21.500

J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a) 50,00% 29.416 853 28.563 4.288 2.144 14.281 17.688

Jaqueline Incorporadora Ltda. 99,99% 34.254 3.366 30.887 3.788 3.788 30.887 27.374

Jafatieta Incorporadora Ltda. 99,99% 30.302 1.967 28.336 1.373 1.373 28.336 17.763

Lausana Incorporadora Ltda. 99,99% 12.956 476 12.482 571 571 12.482 11.991

Limoges Incorporadora Ltda. 99,99% 98.498 21.040 77.358 14.743 14.743 77.558 63.330

Liverno Incorporadora Ltda. 99,99% 28.190 6.543 21.547 9.342 9.342 21.533 12.210

Mainópolis Incorporadora Ltda. 99,99% 166.510 1.413 165.098 8.614 8.614 165.098 127.293

Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda. 99,99% 51.408 2.342 49.066 3.777 3.777 49.066 47.039

Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda. 99,99% 70.793 14.277 56.117 8.605 8.605 56.117 48.286

Mizaria Empreendimentos Ltda. 99,99% 85.208 32.604 53.004 7.516 16.160 53.004 14.100

Mônica Incorporadora Ltda. (a) (b) 60,00% 104.358 8.331 96.027 19.698 11.819 57.616 105.941

Monza Incorporadora Ltda. 99,99% 18.175 327 17.848 8.99 8.99 17.848 10.760

Olava Incorporadora Ltda. 99,99% 17.551 749 16.803 2.129 2.129 16.803 16.174

Orsa Empreendimentos Imobiliários Ltda. 99,99% 76.652 12.456 64.195 16.348 16.348 64.195 58.968

Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. 99,99% 21.085 2.500 18.585 283 2

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.580	7.885	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	3.307	6.637	-	-
Triviso Incorporadora Ltda.	12.623	4.950	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	8.036	6.960	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	17.702	15.463	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	9.285	8.155	-	-
Outros	29.521	16.366	527	1
	<b>348.374</b>	<b>258.458</b>	<b>11.038</b>	<b>15.495</b>

(\*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes instalações: • Contrato de aluguel com o acionista em 2015 (R\$125 em 2014), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em agosto de 2015, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros. • Prestação de serviços de projetos e arquitetura por sociedade pertencente a administradora da Companhia no montante de R\$6.896, não havendo saldo a pagar em 31 de dezembro de 2015. • Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$14.618 em 31 de dezembro de 2015 e 2014, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nossa transação não está prevista atualizações monetárias ou juros; e, • Dividendos a receber das Controladas em conjunto Phaser Incorporação S.A., Monaco Incorporação Ltda. e Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R\$ 32.826 (R\$29.405 em 31 de dezembro de 2014).

**15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS**

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2015 R\$4.285 e R\$7.054 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$3.774 e R\$6.542 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2014). A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2015 o total era de R\$63.199, sendo R\$38.598 cíveis e R\$24.601 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2014 R\$14.030, sendo R\$6.514 cíveis e R\$7.516 trabalhistas).

**16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**a) Capital social:** Em 31 de dezembro de 2015 o capital social é de R\$1.220.000 (R\$1.050.000 em 31 de dezembro de 2014), dividido em 157.058.466 ações ordinárias sem valor nominal (146.724.120 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2014). A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas. Após da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2015, foi aprovado o aumento de capital social em R\$170.000, mediante a capitalização de parte da reserva de expansão, com a emissão de 10.334.346 novas ações ordinárias, dentro do limite autorizado. A Administração da Companhia encaminhará para deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, agendada para 30 de abril de 2016, o aumento de capital social mediante a capitalização de parte da reserva de lucros, no montante de R\$136.704, com emissão de novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal. **b) Reserva de capital:** A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 o saldo é de R\$38.297. **c) Ágio em transações de capital:** Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3, o valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladora obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2015 o saldo é de R\$134.931 (em 31 de dezembro de 2014 é de R\$112.730). **e) Reserva de expansão:** Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia, ficando à disposição da Assembleia Geral a sua destinação. Em 31 de dezembro de 2015, o saldo é de R\$1.085.069 (em 31 de dezembro de 2014 é de R\$937.270). **f) Dividendos:** Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Lucro líquido do exercício	444.011	474.324	-	-
Reserva legal - 5%	(22.201)	(23.716)	-	-
	<b>421.810</b>	<b>450.608</b>	-	-
Dividendos propostos - 25%	(105.453)	(112.652)	-	-
Reserva de expansão	(42.948)	(13.105)	-	-
Parcela à disposição da Assembleia Geral	(273.409)	(324.851)	-	-

**17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO**

Com o aumento da quantidade de ações mencionadas na nota explicativa nº 16. a, a seguir demonstramos o cálculo do lucro líquido e básico por ação:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Lucro atribuído aos acionistas controladores	444.011	474.324	-	-
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	153.680	146.724	-	-
<b>Lucro básico e diluído por ação expresso em reais</b>	<b>2,89</b>	<b>3,23</b>	-	-

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

**18. RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
<b>Receita operacional bruta:</b>				
Receita de venda de imóveis	1.024.585	1.093.533	-	-
Receita de locações e de serviços prestados	33.164	26.245	-	-
<b>Total da receita operacional bruta</b>	<b>1.057.749</b>	<b>1.119.778</b>	-	-
<b>Deduções da receita bruta:</b>				
Cancelamento de vendas	(221.635)	(145.927)	-	-
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(21.751)	(22.379)	-	-
<b>Total das deduções da receita bruta</b>	<b>(243.386)</b>	<b>(168.306)</b>	-	-
<b>Receita líquida</b>	<b>814.363</b>	<b>951.472</b>	-	-

**19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
<b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:</b>				
Custo de obra/terrenos	-	-	(377.355)	(417.946)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(16.753)	(29.744)
Manutenção/garantia	-	-	(3.296)	(3.635)
	-	-	<b>(397.404)</b>	<b>(451.325)</b>
<b>Despesas com vendas:</b>				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(39.258)	(46.686)
Despesas com stands de vendas	-	-	(6.671)	(11.432)
	-	-	<b>(45.929)</b>	<b>(58.118)</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	(23.365)	(26.830)	(28.041)	(31.193)
Despesas com benefícios e empregados	(3.621)	(7.632)	(10.104)	(15.054)
Despesas de depreciações e amortizações	(3.547)	(3.818)	(3.631)	(3.900)
Despesas com serviços prestados	(18.447)	(15.302)	(28.685)	(25.265)
Despesas com aluguéis e condomínios	(2.649)	(2.376)	(2.649)	(2.389)
Despesas com conservação de imóveis	(343)	(578)	(457)	(895)
Despesas com taxas e emolumentos	(85)	(167)	(1.164)	(1.198)
Demais despesas	(3.608)	(3.842)	(8.131)	(8.389)
	<b>(55.665)</b>	<b>(60.545)</b>	<b>(82.862)</b>	<b>(88.283)</b>

**20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO**

Em 30 de abril de 2015, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000. Durante o exercício de 2015, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$13.588, sendo R\$9.465 fixos e R\$4.123 variáveis (R\$15.628, sendo R\$9.084 fixos e R\$6.544 variáveis em 2014).

**21. RESULTADO FINANCEIRO**

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
<b>Receitas:</b>				
Rendimento de aplicação financeira	32.908	22.948	41.871	25.337
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	44.650	35.180
Outras receitas	1.849	1.496	4.160	4.011
	<b>34.757</b>	<b>24.444</b>	<b>90.681</b>	<b>64.528</b>
<b>Despesas:</b>				
Juros e variações monetárias passivas	(265)	(253)	(1.524)	(762)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(4.905)	(2.147)
Outras despesas	(1.012)	(333)	(2.284)	(918)
	<b>(1.277)</b>	<b>(586)</b>	<b>(8.713)</b>	<b>(3.827)</b>

**22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

**22.1. Gestão de risco de capital:** A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participação de acionistas não controladores). A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. **22.2. Caixa líquido:** O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Empréstimos e financiamentos	-	-	(227.721)	(506.968)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	302.319	105.559	393.329	234.482
<b>Caixa líquido</b>	<b>302.319</b>	<b>105.559</b>	<b>165.608</b>	<b>(272.486)</b>
Patrimônio líquido	2.702.292	2.413.734	2.705.554	2.416.809
<b>Relação caixa líquido e patrimônio líquido</b>	<b>0,11</b>	<b>0,04</b>	<b>0,06</b>	<b>(0,11)</b>

**22.3. Categorias de instrumentos financeiros**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
<b>Ativos financeiros</b>				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	3.151	18.627	78.840	128.511
Contas a receber	-	-	971.840	1.392.401
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	14.618
Partes relacionadas	1.667	1.104	1.843	638
Disponíveis para negociação:				
Aplicações financeiras	299.168	86.932	314.489	106.071
<b>Passivos financeiros</b>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.332	1.662	21.944	45.452
Empréstimos e financiamentos	-	-	227.721	506.968
Contas a pagar	190	380	26.580	35.049
Terrenos a pagar	-	-	61.658	153.982
Partes relacionadas	348.374	258.458	11.038	15.495

**22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro:** A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando risco de crédito e liquidez. **22.5. Gestão de risco de mercado:** A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos: • A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. • Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, que conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente. • O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado. • Na hipótese de falência ou dificuldade financeira significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor. • Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos. • Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização. • As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas. • As oportunidades de incorporação podem diminuir. • A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda. • Inadimplimento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias. • Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes. • A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações. **22.6. Exposição a riscos cambiais:** A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira. **22.7. Exposição a riscos de taxas de juros:** A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2015, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 14,25% (CDI), 2,00% (TR), 8,50% (IGPM), 8,50% (IPCA) e 6,50% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

**Indicadores**

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
<b>Ativo</b>						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	42.631	31.974	21.316	46.687	35.015	23.343
<b>Passivo</b>						
Empréstimos e financiamentos (Acréscimo da TR)	-	-	-	4.554	5.693	6.832
Terrenos a pagar (IGPM/IPCA/INCC)	-	-	-	4.947	6.184	7.420

**22.9. Concentração de risco:** A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias aprovadas pela Administração e adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado		
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	73.715	179.682	253.397
Fornecedores	21.944	-	21.944
Terrenos a pagar	3.459	69.146	72.605

**22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros:** Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2015 e 2014, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham aquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros. **Hierarquia de valor justo:** A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos; **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (observados de mercado); e **Nível 3:** inputs não observáveis. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo, estão enquadrados no Nível 2. Durante os exercícios de 2015 e 2014, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

**23. SEGUROS**

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2015, os seguintes contratos de seguros: **a) Seguro de engenharia -** obras civis em construção - apólice "All Risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais. **b) Seguro empresarial -** cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos caus