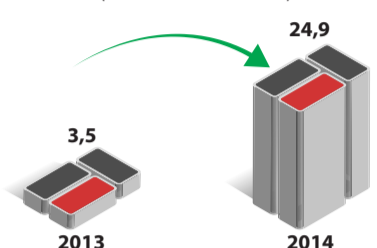


Demonstrações Financeiras 2014

Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.

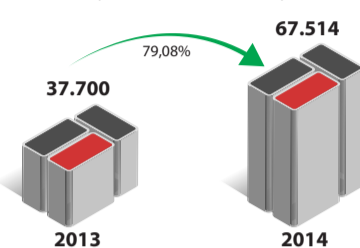
CNPJ 96.298.013/0001-68

LAND BANK (em milhões de Reais)



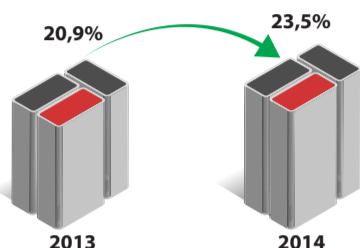
Ocorreu um aumento significativo do Land Bank de R\$ 3,5 milhões para R\$ 24,9 milhões, representando uma evolução em relação aos exercícios anteriores. O referido aumento visa suportar as novas práticas de negócio e estratégia do GRUPO PACAEMBU.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em milhões de Reais)



Devido à Incorporação da Haus Construtora Ltda., e o resultado do exercício de 2014, o Patrimônio Líquido evoluiu 79,08%, demonstrando ainda mais a solidez do GRUPO.

MARGEM BRUTA



Em 2014, a margem bruta evoluiu de 20,9% para 23,5%, em relação ao exercício anterior. Este crescimento é decorrente das novas práticas de negócio do GRUPO PACAEMBU.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

(em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	33.522	46.534	56.715	46.600
Contas a receber	6	5.555	6.929	14.174	7.335
Estoque	7	13.794	1.951	29.297	5.526
Créditos diversos		4.601	1.805	5.143	1.806
Partes relacionadas		150	—	1.041	—
Tributos a recuperar		124	219	200	220
Total do ativo circulante		57.746	57.440	106.570	61.486
Não circulante					
Depósitos judiciais		205	99	205	—
Outros ativos		1.100	573	1.100	702
Partes relacionadas		8.110	—	8.056	—
Investimentos	8	44.146	1.585	2	—
Imobilizado		1.203	1.279	1.202	1.279
Total do ativo não circulante		54.764	3.537	11.166	1.981
Total do ativo		112.510	60.976	117.736	63.467

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	5	64	—	64	—
Fornecedores	9	8.667	11.039	13.030	11.039
Obrigações trabalhistas	12	1.801	1.319	2.340	1.319
Obrigações tributárias	12	656	336	2.688	336
Débito com terceiros		6.700	—	6.700	—
Partes relacionadas		5.385	—	—	—
Contas a pagar por aquisição de imóveis		—	—	1.700	—
Outras contas a pagar		19	—	52	32
Total do passivo circulante		23.292	12.695	24.874	14.427
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	5	12.000	—	12.000	—
Tributos diferidos		186	—	551	—
Provisão para garantia	14	3.419	2.277	3.877	2.277
Provisão para contingências	15	5.649	1.154	5.693	1.154
Partes relacionadas		—	7.112	—	7.112
Outros passivos		451	39	451	39
Total do passivo não circulante		21.705	10.581	22.573	10.581
Patrimônio líquido					
Capital social		20.800	10.000	20.800	10.000
Reserva de lucros		42.887	27.700	42.887	27.700
AFAC		3.826	—	3.826	—
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		67.514	37.700	67.514	37.700
Participação de não controladores		—	—	—	—
Total do patrimônio líquido		67.514	37.700	67.514	37.700
Total do passivo e patrimônio líquido		112.510	60.976	117.736	63.467

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS

(em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Receita líquida	16	105.457	207.861	186.752	208.591
(-) Custos dos imóveis vendidos		(91.831)	(164.811)	(142.806)	(164.922)
(=) Resultado bruto		13.626	43.050	43.946	43.669
(+/-) Despesas e receitas					
Despesas administrativas e gerais		(25.615)	(14.194)	(27.293)	(14.275)
Despesas tributárias		(1.788)	(431)	(2.103)	(431)
Outras receitas (despesas)		(2.063)	(115)	4.077	(115)
Resultado de equivalência patrimonial		32.213	355	(12)	—
(=) Resultado antes do resultado financeiro		2.747	(14.385)	(25.332)	(14.822)
Resultado financeiro		3.432	1.052	3.945	1.053
(=) Resultado antes das provisões tributárias		19.805	29.716	22.560	29.900
(-) Provisão para imposto de renda e contribuição social		(734)	(972)	(1.245)	(986)
(=) Lucro líquido do exercício		19.071	28.744	21.315	28.914
(-) Lucro atribuível a proprietários da controladora		—	—	19.071	28.744
(-) Lucro atribuível a participações de não controladores		—	—	2.244	170

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

(em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Lucro líquido do exercício		19.071	28.744	21.315	28.914
Outros componentes do resultado abrangente		—	—	—	—
Total do resultado abrangente		19.071	28.744	21.315	28.914
Lucro atribuível a proprietários da controladora		—	—	19.071	28.744
Lucro atribuível a participações de não-controladores		—	—	2.244	170

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

(em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Das atividades operacionais					
Resultado antes das provisões tributárias		19.805	29.716	22.560	29.900
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Provisão para garantia	14	1.142	53	1.601	53
Depreciação e amortização		445	480	445	480
Provisão para contingências		(3.579)	1.154	(3.579)	1.154
Amortização do ágio	15	5.565	—	—	—
Resultado de equivalência patrimonial		(32.213)	(355)	12	—
Ajustes das disponibilidades de 2014 consumidas ou utilizadas		(8.835)	31.049	21.039	31.588
Decréscimo/(acréscimo) em ativos		(16.871)	31.038	(2.994)	32.049
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes					
Caixa líquido consumido/utilizados em 2014 nas atividades operacionais		(16.871)	31.038	(2.994)	32.049
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Acrescimo do imobilizado		(369)	220	(369)	220
Investimentos		(10.347)	(1.585)	(2)	(1.585)
Partes relacionadas		(8.260)	(4.466)	(7.112)	(4.466)
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimento		(18.976)	(5.831)	(7.483)	(5.831)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Aumento do capital social		4.800	—	4.800	—
Incorporação da Haus Construtora Ltda.	1	6.000	—	6.000	—
Adiantamento para futuro aumento de capital		3.826	—	3.826	—
Captação de empréstimos e financiamentos		12.064	—	12.064	—
Partes relacionadas		(2.128)	—	(2.128)	—
Participação de não controladores		(1.727)	6.495	(1.727)	5.719
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento		22.836	6.495	20.592	5.549
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(13.012)	31.702	10.115	31.767
Caixa e equivalentes de caixa (inclusive títulos e valores mobiliários)					
No início do exercício	3	46.534	14.832	46.600	14.832
No final do exercício	3	33.522	46.534	56.715	46.600
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(13.012)	31.702	10.115	31.767

13. ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES E OBRIGAÇÕES LEGAIS

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) Obrigações legais são registradas quando exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a empresa questionou a inconstitucionalidade de tributos. A Sociedade reconhece provisão para causas tributárias, civis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

14. PROVISÃO PARA GARANTIA

A Sociedade e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contrapartida entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a R\$ 500.000 por residência construída. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Sociedade, revisadas anualmente.

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

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

16. RECEITA LÍQUIDA

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receita das prestações de serviços	106.865	209.867	174.702	209.867
Receitas de vendas de terrenos	—	—	16.106	770
(-) Tributos sobre as vendas	(1.408)	(2.006)	(4.056)	(2.046)
Receita líquida	105.457	207.861	186.752	208.591

MEMBROS DA DIRETORIA

Eduardo Robson Raineri de Almeida Presidente	Victor Bassan de Almeida Diretor Jurídico	Lucio Bormann Diretor Administrativo Financeiro	Wilson de Almeida Jr. Diretor de Novos Negócios	Alex Ramos Diretor de Planejamento/Projetos	José Stucki Júnior Diretor de Obras
--	---	---	---	---	---

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Quotistas
Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.
São Paulo - SP
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.
Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras
A Administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes
Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.
Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Empresa 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 Empresa. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração.

bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.
Opinião 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 da Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda., em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
ECOVIS PEMOM
Auditoria & Consultoria
São Paulo, 10 de abril de 2015
Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC ZSP-031.056/0-2
Henrique Silva Premoli
Contador CRC 1SP-250.993/0-6

As demonstrações financeiras completas acompanhadas do relatório dos auditores independentes, sem ressalvas, encontram-se disponíveis na sede da Companhia.