

ADVANCE CENTRO CLÍNICO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 11.074.494/0001-75

Balancos Patrimoniais 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Em Milhares de Reais)			
	Notas	2014	2013
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	–	379	1.082
Contas a receber	4	11.703	26.558
Imóveis destinados à venda	5	–	9.257
Créditos diversos	–	203	225
Total do ativo circulante		12.285	37.122
Não circulante			
Partes relacionadas	9	9.324	15
		9.324	15
Imobilizado	6	140	179
		140	179
Total do ativo não circulante		9.464	194
Total do ativo		21.749	37.316

	Notas	2014	2013
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	–	3.509	10.237
Fornecedores	–	77	134
Obrigações trabalhistas e tributárias	7	762	1.170
Contas a pagar	–	1.050	1.830
Adiantamentos de clientes	8	66	425
Total do passivo circulante		5.464	13.796
Não circulante			
Partes relacionadas	9	133	73
		133	73
Total do passivo não circulante		133	73
Patrimônio líquido			
Capital social	11	22.711	22.711
Adiantamento futuro aumento de capital	–	736	736
Reserva de lucros	–	(7.295)	–
		16.152	23.447
Total do patrimônio líquido		16.152	23.447
Total do passivo e patrimônio líquido		21.749	37.316

Demonstrações dos Resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 (Em milhares de Reais)		
	2014	2013
Receita líquida	6.897	2.977
(-) Custo dos imóveis	(11.590)	(7.140)
(=) Lucro bruto	(4.693)	(4.163)
(-) Despesas operacionais		
Despesas gerais e administrativas	(665)	(248)
Despesas com comercialização	(295)	(303)
Despesas financeiras	(1.867)	(1.403)
Receitas financeiras	236	3.247
	(2.591)	1.293
(=) Resultado antes das provisões tributárias	(7.284)	(2.870)
(-) Contribuição social	(4)	107
(-) Provisão Imposto de renda	(7)	214
(=) Lucro líquido do exercício	(7.295)	(2.549)
Prejuízo líquido por ação (em Reais)	(73,03)	(25,52)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido 31 de dezembro de 2014 e 2013 (Em milhares de Reais)						
	Capital social	AFAC	Reserva legal	Reservas de lucros		Total
				Lucros retidos	Lucros acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2012	22.711	2.798	4.297	8.578	–	38.384
Aumento de capital	–	(2.062)	–	–	–	(2.062)
Resultado do exercício	–	–	–	–	(2.549)	(2.549)
Distribuição de dividendos	–	–	–	–	(10.326)	(10.326)
Retenção de lucros	–	–	–	(8.578)	–	–
Absorção de Reservas	–	–	(4.297)	–	4.297	–
Saldos em 31 de dezembro de 2013	22.711	736	–	–	–	23.447
Resultado do exercício	–	–	–	–	(7.295)	(7.295)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	22.711	736	–	–	(7.295)	16.152

Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2014 e 2013 (Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional
A Companhia sediada em Brasília – Distrito Federal, tem por objetivo único e exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento, a construção, a venda e a entrega de um empreendimento imobiliário, distribuído em 2 fases e denominado "Advance Centro Clínico Sul". Assim, o objeto social inclui as atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; compra, venda, arrendamento e aluguel de imóveis próprios; corretagem na compra e venda e no aluguel de imóveis.

2. Políticas contábeis
As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 31 de março de 2015. As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 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 Percentagem Completada – POC).

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em 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 a 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, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos imobiliários, impostos e outros encargos similares, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais e administrativas. 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 pelo menos anualmente.

2.1. Reconhecimento de resultados
Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis
As receitas e os custos relativos às unidades imobiliárias vendidas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, conforme preconizado no OCPC-01, OCPC-04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as comissões de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante ou no ativo não circulante, como contas a receber.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações financeiras e de crédito imobiliário, vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

2.2. Operações de permuta
Para permutas de terrenos (tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir) o valor é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa
Representado por caixa e saldos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa (quando existentes), em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.4. Provisão para perdas
A provisão para perdas referente a operações com vendas de imóveis foi considerada desnecessária, tendo em vista que estes créditos possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

2.5. Imóveis destinados à venda
Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, que não excede ao seu valor líquido de realização. Os terrenos adquiridos por intermédio de permuta física estão avaliados pelo valor justo.

2.6. Imobilizado líquido
Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens.

2.7. Avaliação do valor recuperável de ativos
O valor contábil líquido dos principais ativos é revisado anualmente com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.8. Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social Sobre o Lucro (CSLL)
O projeto imobiliário denominado "Advance Centro Clínico Sul Empreendimentos Imobiliários S/A" foi incorporado na sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 6% (alíquota que abrange, inclusive, as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP). Dada a complexidade do cenário onde a prática contábil para reconhecimento das receitas difere da prática fiscal, a Companhia adota a prática de calcular o passivo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias.

2.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras
A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

2.10. Empréstimos e financiamentos
Os recursos financeiros tomados sejam eles empréstimos ou financiamentos são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

2.11. Provisões para riscos tributários, civis e trabalhistas
Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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.

2.12. Provisão para garantias
São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

Descrição	2014	2013
Total	11.703	26.558
Curto prazo	11.703	26.558

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, as contas a receber são atualizadas pelo IGPM e acrescidas de juros de mercado.

A Companhia e suas controladas diretas e indiretas adotaram os procedimentos e as normas estabelecidos pelo OCPC-01, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção deste procedimento, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis" e registrados como receita financeira no resultado do exercício.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando taxa anual de desconto de 6,79% compatível com as operações realizadas. Apresentamos o saldo de contas a receber referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas:

Descrição	2014	2013
Circulante	11.703	26.558
Total	11.703	26.558
Venda contratado a apropriar	–	1.125
Total	11.703	27.683
Fluxo de recebimento:		
Ano	2014	2013
2014	–	17.953
2015	4.541	3.776
2016	3.797	3.157
2017 acima	3.365	2.797
(=) Saldo	11.703	27.683

Descrição	2014	2013
Total de imóveis	–	9.257
Curto prazo	–	9.257
Longo prazo	–	–
Composição dos imóveis em construção		
Empreendimentos	2014	2013
Advance	–	917
Advance Second	–	8.340
Total de imóveis em construção	–	9.257

Descrição	% Taxa anual de depreciação	2014	2013
Equipamentos de comunicação	10%	2	2
Móveis em empreendimentos	20%	219	219
Móveis e utensílios	20%	54	54
Total do ativo imobilizado	–	282	282
(-) Depreciação acumulada	–	(142)	(103)
Total do ativo imobilizado líquido	–	140	179
Resumo da movimentação:			
Descrição	2014	2013	
Saldo inicial	179	220	
(-) Depreciação e amortizações	(39)	(41)	
Saldo final	140	179	

Descrição	2014	2013
Obrigações tributárias (correntes)	276	20
Obrigações tributárias (diferidas)	469	1.046
Total	762	1.170
Curto prazo	762	1.170
Longo prazo	–	–
Composição das obrigações tributárias diferidas		
Descrição	2014	2013
PIS	43	97
COFINS	201	447
CSSL	77	173
IRPJ	148	329
Total	469	1.046
Curto prazo	469	1.046

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Companhia realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado um ativo ou passivo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras de acordo com as práticas mencionadas na Resolução nº 963/03, e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

Descrição	2014	2013
Total geral de adiantamentos	66	425
Curto prazo	66	425

Demonstrações dos Fluxos de Caixa 31 de dezembro de 2014 e 2013 (Em milhares de Reais)		
	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício	(7.295)	(2.549)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Encargos financeiros sobre financiamentos	1.867	1.403
	(5.428)	(1.146)
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento)/diminuição de contas a receber	14.855	19.070
Diminuição/(aumento) de imóveis destinados à venda	9.257	(4.402)
Diminuição/(aumento) de créditos diversos	24	398
(Aumento) de créditos com partes relacionadas	(9.309)	1.660
Aumento/(diminuição) nas contas de passivos		
(Diminuição)/aumento de fornecedores	(56)	(504)
Aumento/(diminuição) de obrigações trab. e trib.	(408)	(2.341)
Aumento/(diminuição) de contas a pagar	(782)	930
(Diminuição)/aumento de adiantamento de clientes	(358)	(2.301)
Aumento de débitos com partes relacionadas	60	(22)
Caixa e equivalentes de caixa gerados (aplicados) pelas atividades operacionais	7.855	11.342
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Adições do ativo imobilizado	37	41
	37	41
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamentos líquidos de empréstimos e financiamentos	(8.595)	(212)
	(8.595)	(212)
Fluxo de caixa das operações com acionistas		
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento	–	(2.062)
Distribuição de lucros	–	(10.326)
	–	(12.387)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados pelos financiamentos	(703)	(1.216)
Variação líquida no exercício	(703)	(1.216)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.082	2.298
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	379	1.082

9. Transações com partes relacionadas		
Ativo	2014	2013
Alfa – Living – SQPS	–	15
José Celso Gontijo Engenharia S/A	2.645	–
ECAP – Incorporações, Construções e Consultoria	3.311	–
Victória Empreendimentos Imobiliários S/A	3.292	–
Transferências entre obras	76	–
Total Ativo	9.324	15
Passivo	2014	2013
Guara II – QI 29	53	11
Casas – Santa Mônica Lote 47 (Casa 05)	15	2
L'Essence Asa Sul – SQS 312 Bloco I	43	43
Taguatinga – Pratic Home	17	17
Guará – Sports Club	3	–
Rodoviária	2	–
Total Passivo	133	73

As contas correntes com empresas ligadas não possuem prazo de vencimento definido e não estão sendo remuneradas. A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado.

10. Resultado de vendas de imóveis a apropriar
A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas descritas na nota explicativa nº 2.1. "Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis", para reconhecimento dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Descrição	2014	2013
Receitas a apropriar	6.897	2.977
(-) Custo a apropriar	(11.590)	(7.140)
(=) Lucro bruto antes dos impostos	(4.693)	(4.163)

11. Patrimônio líquido
Capital Social
Em 31 de dezembro de 2014, o capital subscrito e integralizado era de R\$ 22.711.000,00 dividido em 99.900 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.
Destinações – reserva legal e dividendos
A reserva legal será constituída na base de 5% do lucro líquido de cada exercício, deixando a sua constituição de ser obrigatória quando o seu valor atingir a 20% do capital social. Do lucro líquido após a reserva legal, será destinado 25% a título de dividendos mínimos obrigatórios.
A Companhia registrou em conta de reserva especial o valor do dividendo não pago para os acionistas até atingir a destinação mínima uma vez que os acionistas decidiram não distribuir o dividendo mesmo obrigatório e possuir intenção de realizar o aumento de capital da companhia.
O valor é apurado no encerramento do exercício, desta forma, apresentamos a apuração efetuada em 31 de dezembro de 2014:

Descrição	2014	2013
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	(7.295)	(2.549)
(-) Reserva legal 5%	–	–
Saldo após a reserva legal	(7.295)	(2.549)
(=) Dividendo mínimo obrigatório	–	–
Dividendos pagos para acionistas	–	(13.265)
Proposta de distribuição de dividendos adicionais	–	(15.686)

12. Instrumentos financeiros e gestão de riscos
Em atendimento à Deliberação CVM nº 566 de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 14, e à Instrução