

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

a) Investimento por equivalência

Empresas	2015				2014					
	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Vr. Investimento	Equivalência patrimonial	Vr. Investimento	Equivalência patrimonial
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 101	27.873	6.332	10.491	20.145	3.569	46	3.212	41	3.171	2.009
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 102	12.259	12.368	1.593	14.579	8.455	(7.833)	7.607	(7.050)	14.656	4.322
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 103	5.272	76	145	3.680	1.522	(1.006)	1.370	(906)	2.275	(3.225)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 104	2.576	840	366	3.063	(13)	(2.503)	(11)	(2.253)	2.241	(2.127)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 105	9.467	-	2	9.241	224	1	202	1	200	149
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 106	77.441	-	15	58.830	18.597	(2)	16.737	(1)	16.739	11.920
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 107	145.787	23.951	24.580	117.626	27.532	5.937	27.257	5.877	21.379	17.439
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 108	12.245	-	-	11.508	737	(161)	730	(160)	890	592
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 109	9.127	-	3	8.759	366	(2)	362	(2)	364	238
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 110	320	2.649	-	2.922	47	(2)	46	(2)	48	48
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 111	17.115	17.196	10.693	13.495	10.123	1.077	10.021	1.066	8.955	9.994
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 112	29.922	-	16.174	7.232	6.517	(1.065)	6.451	(1.055)	7.506	5.654
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 113	615	-	-	693	(78)	(2)	(78)	(2)	(77)	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 114	294	-	1	342	(49)	(2)	(48)	(2)	(47)	(48)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 115	273	-	-	152	121	(2)	61	(1)	62	61
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 116	47.942	718	5.390	35.217	8.052	2.870	7.971	2.842	5.130	5.091
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 117	136.558	-	29.664	118.895	(12.002)	4.354	(11.882)	4.311	(16.192)	(16.192)
Via SPE 118 Empreend. Imob. e Participações S.A.	67.557	48.081	47.375	49.177	19.086	14.975	18.895	14.825	4.071	2.007
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 119	832	-	-	1.126	(293)	(7)	(290)	(7)	(283)	(287)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 120	43.133	316	4	43.934	(489)	(6)	(484)	(6)	(478)	(481)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 121	6	-	-	4	2	(7)	2	(7)	9	6
Jacarandá Empr. Imob. S.A. - SPE	146.314	7.453	70.495	67.285	15.987	(909)	21.210	(863)	18.320	1.297
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 123	2.778	23.718	2.213	21.999	2.283	4.422	2.169	4.201	(2.032)	(2.033)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 124	2.843	23.718	2.213	21.868	2.480	4.475	2.356	4.251	(1.895)	(1.896)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 125	-	1	-	-	1	-	1	-	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 126	1.714	23.718	5.187	17.566	2.679	4.501	2.545	4.276	(1.731)	(1.732)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 127	-	1	-	-	1	-	1	-	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 128	-	1	-	-	1	-	1	-	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 129	-	1	-	-	1	-	1	-	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 130	-	1	-	-	1	(1)	1	-	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 131	-	1	-	-	1	-	1	-	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 132	-	1	-	-	1	-	1	-	1	-
Via S.A. - SPE 302 Empreend. Imobiliários	22.974	8.639	11.623	20.840	(849)	240	(841)	236	(1.079)	(1.079)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 303	4.190	1	5	4.556	(369)	-	(366)	-	(366)	(367)
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 502	-	1	-	1	-	(3)	(2)	(2)	1	-
Via Empreend. Imob. S.A. - SPE 503	-	1	-	-	1	-	-	2	-	-
Sibipiruna Negócios Imobiliários S/A	10.162	-	552	-	9.610	(1)	3.211	-	2.746	-
Dom Bosco Empr Imob Ltda. (*)	284.561	8.429	50.290	177.369	65.330	12.388	32.665	6.117	32.012	-
Outros	-	-	-	-	-	-	94	-	93	-
Total	41.773	151.180	35.728	116.696	31.287					

(*) A empresa não faz parte da consolidação

b) Propriedade para investimento

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes. No exercício de 2015, ocorreu o reconhecimento como propriedade para investimento de três terrenos nas SPEs. Conforme previsto pelo CPC 28, o saldo inicial foi classificado pelo custo da transação, o qual representava o custo da propriedade para investimento. A propriedade para investimento foi avaliada ao valor justo, cuja mensuração foi feita por avaliador independente contratado pela Companhia, conforme abaixo:

	Consolidado	
	Saldo em 01/01/2015	Saldo em 31/12/2015
SPE 123 - SQNW 106	17.018	23.718
SPE 124 - SQNW 106	16.938	23.718
SPE 126 - SQNW 304	16.897	23.717
Subtotal	50.853	71.153
Outras receitas	-	952
Total	50.853	71.153

(c) Mensuração do valor justo

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado por avaliadores imobiliários externos independentes. A mensuração do valor justo de propriedade para investimento de R\$ 20.300 foi determinada como valor justo nível 3 com base nos dados (inputs) técnicos de avaliação utilizada conforme segue: O modelo de avaliação considera o método comparativo direto de dados de mercado com utilização de modelo inferencial estatístico, com grau de fundamentação II e precisão II, em conformidade com NBR 14653-2 da ABNT, partes I e II.

10. Imobilizado

a. Composição

Descrição	Taxa anual de depreciação (%)	Consolidado			
		Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Bens imóveis	4%	3.639	3.661	3.639	3.661
Máquinas e equipamentos	10%	2.011	2.488	2.011	2.488
Veículos	20%	960	960	3.609	3.696
Móveis e utensílios	10%	483	483	483	483
(-) Depreciações acumuladas		(4.735)	(5.012)	(4.735)	(5.085)
Saldo líquido		2.358	2.580	5.007	5.243

A Companhia revisa periodicamente a existência de indícios de recuperabilidade dos imobilizados. Nos casos em que são identificados imobilizados que não serão recuperáveis, a Companhia analisa e constitui provisões para redução ao valor recuperável. Para o exercício de 2015, a Companhia não identificou indícios, ou necessidades de constituição de provisão para redução ao valor recuperável dos imobilizados.

b. Movimentação - Controladora

	2015			
	2014	(-) Baixas	Adições	2015
	Bens imóveis	3.661	(22)	-
Máquinas e equipamentos	2.488	(477)	-	2.011
Veículos	960	-	-	960
Móveis e utensílios	483	-	-	483
Depreciações acumuladas	(5.012)	499	(222)	(4.735)
Saldo líquido	2.580	-	(222)	2.358

	2014			
	2013	(-) Baixas	Adições	2014
	Bens imóveis	3.661	-	-
Máquinas e equipamentos	2.488	-	-	2.488
Veículos	960	-	-	960
Móveis e utensílios	483	-	-	483
Depreciações acumuladas	(4.769)	-	(243)	(5.012)
Saldo líquido	2.823	-	(243)	2.580

11 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2015	%	2015	%
A vencer	1.868	85%	6.734	100%
Valores a pagar (retenções contratuais)	330	15%	330	0%
Total Líquido	2.198		7.064	
Total em 31.12.2015	2.198		7.064	
Total em 31.12.2014	3.199		11.021	

12 Obrigações trabalhistas e sociais

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Ordenados e salários	1.046	1.306	2.572	2.593
Contribuições sociais	619	769	1.521	1.525
	1.665	2.075	4.093	4.118

13 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Sistema Financeiro Habitacional (a)	126.738	134.757	591.518	466.832
Capital de Giro (b)	50.857	37.688	50.858	37.688
Terrenos (c)	16.023	28.032	81.992	79.006
	193.618	200.477	724.368	583.526
Circulante	76.923	79.053	251.299	245.855
Não circulante	116.695	121.424	473.069	337.671
Total	193.618	200.477	724.368	583.526

(a) Refere-se a financiamento imobiliário na modalidade SFH, utilizado para construção de imóveis residenciais. Os recursos foram captados em suma junto ao Banco do Brasil S.A. e Banco de Brasília, com taxas de juros atualizado pela TR + 11% a.a.

(b) Linha de crédito junto ao Banco do Brasil S.A. e Banco Bradesco, atualizados a 130% do CDI.
(c) Refere-se à aquisição de terrenos, junto a Terracap, que são atualizados pelo IGPM + 12% a.a.

Cronograma de amortização da dívida

	Controladora		
	2017	2018	2019
Empréstimos e financiamentos por modalidade			
S F H	27.036	5.919	-
Capital de giro	24.182	31.758	26.172
Terrenos	1.625	-	-
Total de passivos + incidência de juros	52.843	37.677	26.172

Cronograma de amortização da dívida

	Consolidado		
	2017	2018	2019
Empréstimos e financiamentos por modalidade			
S F H	109.458	23.964	21.192
Capital de giro	97.903	128.575	84.768
Terrenos	6.579	-	-
Total de passivos + incidência de juros	213.940	152.539	105.960

14 Impostos e contribuições diferidos

Correspondem aos tributos provisionados sobre as receitas reconhecidas, de acordo com o progresso físico das obras e tem seus recolhimentos de acordo com o regime de caixa. Também são provisionados os tributos sobre o reconhecimento do resultado de incorporação, apurado de acordo com o custo incorrido, cuja tributação também ocorre de acordo com o regime de caixa.

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
ITBI a recolher (precatórios)	1.614	1.614	1.614	1.614
IRPJ/CSLL diferidos	13.777	14.390	23.220	16.930
Total	15.391	16.004	24.834	18.544

15 Provisões para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Companhia é parte integrante em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas e cíveis. Existem, também, causas trabalhistas nas quais a Companhia está classificada como ré, por ser considerada como co-responsável no processo.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes nas esferas trabalhistas, cíveis e tributárias, e de acordo com a opinião desses assessores, não foram identificadas demandas com risco de perda provável. Dessa forma, não foi registrada nenhuma provisão para cobertura de riscos em 31 de dezembro de 2015.

	Controladora			Total de Contingências
	Provável	Possível	Contingência	
Natureza da Contingência				
Trabalhista	2.220	2.608	4.828	
Cível	2.204	6.515	8.719	
Total	4.424	9.123	13.547	

Contingências classificadas como risco "possível"

• **Trabalhistas** - Correspondem à ações originadas de desligamentos decorrentes do curso normal de seus negócios, mas cujo objeto da ação não apresenta decisões pacificadas em tribunais, e cuja avaliação dos consultores jurídicos não tenha evidências de perda.

• **Cíveis** - Correspondem, principalmente, a processos de rescisão contratual de Companhias prestadoras de serviços e danos morais.

16 Imposto de Renda e Contribuição Social

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais combinadas e da despesa de imposto de renda e da contribuição social debitada em resultado está demonstrada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Resultado contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	5.087	72.338		
Alíquota fiscal combinada (IR e CS)	34%	34%		
Expectativa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota fiscal combinada	1.730	24.595		

Adições:

Permanentes	10.333	6.972
Não permanentes	2.549	4.840
Efeitos tributários da Lei nº 11.638/07	1.283	1.267

Exclusões:

Efeitos tributários das exclusões	(12.392)	(33.046)
Efeitos decorrentes da apuração pelo lucro presumido	101	(338)
Crédito/despesa de imposto de renda e contribuição social no exercício	3.604	4.290

17 Transações com partes relacionadas