

BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ 58.877.812/0001-08

Relatório da Administração

Srs. acionistas, atendendo disposições legais e estatutárias, a administração da Companhia tem a honra de submeter à apreciação de V.Sas, as Demonstrações Financeiras, referentes aos exercícios encerrados em 31/12/2014 e 2013. Os valores apresentados revelam os resultados alcançados no período, bem como a posição patrimonial da Sociedade. A Administração.

Balancos Patrimoniais (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
ATIVO				
Ativos circulantes	1.160.594	1.320.813	1.380.994	1.535.650
Caixa e equivalentes de caixa	13.714	33.115	16.684	36.781
Contas a receber de clientes	718.823	513.099	869.088	599.458
Estoque de imóveis a comercializar	216.795	197.512	261.506	239.219
Outros ativos	211.262	577.087	233.716	660.192
Ativos não circulantes	1.162.520	1.757.573	931.002	1.478.651
Contas a receber de clientes	217.848	580.554	235.670	698.885
Estoque de imóveis a comercializar	355.314	303.943	445.341	333.022
Outros ativos	44.054	114.380	25.327	221.321
Investimentos	535.832	746.075	208.237	204.623
Imobilizado	9.472	12.621	16.427	20.800
Total dos ativos	2.323.114	3.078.386	2.311.996	3.014.301
PASSIVO				
Passivos circulantes	1.473.998	1.282.198	1.403.075	1.093.163
Empréstimos e financiamentos	695.585	416.236	765.581	448.132
Contas a pagar a fornecedores e outras	119.694	226.130	138.705	208.314
Dividendos a pagar	263.431	280.569	11.703	13.912
Adiantamentos de clientes	628.160	282.524	350.101	335.354
Outros passivos financeiros	127.128	76.739	136.985	87.451
Passivos não circulantes	890.821	1.790.056	936.942	1.900.932
Empréstimos e financiamentos	413.631	772.783	455.254	835.544
Empréstimos com partes relacionadas	169.294	810.303	169.296	180.572
Contas a pagar a fornecedores e outras	18.821	66.896	21.371	54.835
Tributos diferidos e parcelamentos a pagar	104.031	99.852	118.487	122.155
Outros passivos financeiros	185.044	40.222	172.534	77.826
Patrimônio líquido	(41.705)	6.132	(28.021)	20.206
Participação líquida de acionistas controladores	(41.705)	6.132	(41.705)	6.132
Participação de acionistas não controladores	-	-	13.684	14.074
Total do passivo e patrimônio líquido	2.323.114	3.078.386	2.311.996	3.014.301

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (Em milhares de reais)

	Reservas de Lucro			
	Capital Social	AFAC	Legal	Prejuízos acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2012	249.000	126.580	2.753	(174.291)
Reserva legal	-	-	(2.753)	2.753
Prejuízo do exercício	-	-	-	(197.910)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	249.000	126.580	-	(369.448)
Aumento de capital	126.580	-	-	126.580
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(61.386)	-	(61.386)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(113.031)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	375.580	65.194	-	(482.479)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras: Contexto operacional - a Sociedade tem por objetivo a incorporação de edificações próprias e em condomínio, a promoção de loteamento de imóveis próprios, a locação de bens imóveis próprios, a participação no capital de outras empresas, como sócia ou acionista e a coordenação, supervisão e fiscalização de obras civis, a organização e a administração de consórcios de imóveis, o planejamento, organização, implantação e administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros de qualquer espécie, sejam hoteliers, residenciais ou comerciais. **Apresentação das demonstrações financeiras** - as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM. **Caixa e equivalentes de caixa** - incluem caixa, contas bancárias e aplicações financeiras de curto prazo. **Contas a receber** - são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida a provisão para créditos de liquidação duvidosa, que é constituída com base na análise individual dos recebíveis. **Estoque** - são registrados nesta rubrica os

Demonstrações dos Resultados (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita operacional líquida	772.629	1.054.388	873.311	1.257.866
Custos operacionais	(682.650)	(871.701)	(776.021)	(1.043.630)
Lucro bruto	89.979	182.687	97.290	214.236
(Despesas) receitas operacionais				
Despesas de vendas	(45.646)	(63.498)	(52.025)	(71.924)
Despesas gerais e administrativas	(35.554)	(57.250)	(53.297)	(61.073)
Outras receitas (despesas), líquidas	(24.907)	(80.788)	(19.228)	(67.732)
Resultado de equivalência patrimonial	10.163	49.108	22.840	33.142
Resultado financeiro, líquido	(93.622)	(181.897)	(93.632)	(179.223)
Resultado antes do IR e contribuição social	(99.587)	(131.638)	(98.052)	(132.574)
Imposto de renda e contribuição social	(13.444)	(66.272)	(15.360)	(65.519)
Prejuízo do exercício	(113.031)	(197.910)	(113.412)	(198.093)
Acionistas controladores da Companhia	-	-	(113.031)	(197.910)
Acionistas não controladores da Companhia	-	-	(381)	(183)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(113.031)	(197.910)	(113.412)	(198.093)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	2.531	2.186	4.087	2.500
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(355)	(5.063)	1.725	(6.765)
Juros e variações monetárias	78.200	179.863	82.173	183.426
Equivalência patrimonial	(10.163)	(49.108)	(22.840)	(33.142)
Imposto de renda e contribuição social	13.444	66.272	15.360	65.519
Lucro líquido (prejuízo) do exercício ajustado	(29.374)	(3.760)	(32.907)	13.445
(Aumento)/redução nos ativos operacionais				
Contas a receber	188.289	102.901	229.174	166.801
Estoque de imóveis a comercializar	(70.654)	68.789	(134.606)	60.493
Outros ativos	456.966	92.592	644.561	(242.742)
(Aumento)/redução nos passivos operacionais				
Contas a pagar	(154.511)	90.928	(103.073)	41.738
Outros passivos	171.582	(95.686)	139.952	(34.324)
Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades operacionais	562.298	255.764	743.101	5.411
Aquisição de ativo imobilizado	618	460	286	(6.034)
Aquisição de investimentos	220.406	(360.820)	19.226	(72.860)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos	221.024	(360.360)	19.512	(78.894)
Empréstimos de terceiros e partes relacionadas	(850.779)	(100.899)	(845.695)	(79.528)
Aumento de capital e adiantamento para aumento de capital	65.194	-	65.194	-
Dividendos pagos	(17.138)	55.985	(2.209)	(26.912)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(802.723)	(44.914)	(782.710)	(106.440)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(19.401)	(149.510)	(20.097)	(179.923)
Saldos no início do exercício	33.115	182.625	36.781	216.704
Saldos no fim do exercício	13.714	33.115	16.684	36.781

custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e do desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. **Imobilizado** - terrenos, edificações, móveis e utensílios, instalações, veículos, estandes de vendas (apartamento modelo) e equipamentos são demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Os terrenos não sofrem depreciação. Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil econômica de 24 a 60 meses. **Capital social** - o capital social subscrito e integralizado está representado por 285.136.000 ações ordinárias, nominativas sem valor nominal.

Sergio Lei Campos - Diretor - CPF: 174.159.187-20 - Felipe Cosmi Rodriguez - CRC-RJ.097.455/O-7 - S - SP