



Relatório da Administração

Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Aos acionistas

De acordo com as normas, estamos apresentando para sua consideração o relatório anual de administração, e relacionado com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Recife, 19 de maio de 2016.

Conselho de administração

Fernando de Queiroz Galvão
Presidente

Ricardo de Queiroz Galvão
Vice Presidente

Bartolomeu Charles de Lima Brederodes
Conselheiro

Diretores

Frederico Jorge de Farias Pereira
Diretor Presidente

Henrique Suassuna Fernandes
Diretor de Engenharia

Fernando Roberto Bitu Moreno
Diretor Administrativo e Financeiro

Mucio Pires Souto
Diretor

Contador

Joas Dias Oliveira - CRC-PE 12.979/O-2



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. (a “Companhia” ou “Controladora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as demonstrações financeiras consolidadas da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas (“Consolidado”) que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por 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 pelo auditor 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 das 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 por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos



da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas 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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e da Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.2.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras de entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 – “Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras” editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em mais detalhes na Nota 2.22. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Recife, 19 de maio de 2016

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 “F” PE

José Vital Pessoa Monteiro Filho
Contador CRC 1PE016700/O-0



Demonstrações Financeiras

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de Dezembro (Em milhares de reais)

ATIVO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	48.695	90.715	130.455	170.074
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 26)	69.242	11.492	69.242	11.492
Contas a receber (Nota 8)	142.108	15.791	994.157	868.384
Imóveis a comercializar (Nota 9)	113.007	76.133	793.775	645.467
Impostos e contribuições a recuperar	4.747	9.433	8.800	17.646
Outras contas a receber	7.763	8.069	14.478	14.999
Dividendos a receber	1.259		120	
	386.821	211.633	2.011.027	1.728.062
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 8)	54.008	118.985	305.990	527.257
Imóveis a comercializar (Nota 9)			487.724	413.645
Partes relacionadas (Nota 14)	106.676	151.969	41.771	5.287
Depósitos judiciais (Nota 19)	1.595	1.263	5.945	4.840
	162.279	272.217	841.430	951.029
Investimentos (Nota 10)	1.078.772	1.087.969	270.934	247.953
Imobilizado (Nota 11)	17.655	19.512	24.376	31.401
Intangível	12.472	9.066	12.864	10.313
	1.108.899	1.116.547	308.174	289.667
Total do ativo	1.657.999	1.600.397	3.160.631	2.968.758

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



Demonstrações Financeiras

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de Dezembro (Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
		(Reapresentado - Nota 2)		(Reapresentado - Nota 2)
Circulante				
Fornecedores	14.750	4.777	64.280	66.138
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 16)	4.036	4.037	40.785	43.719
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	197.201	75.324	481.584	256.753
Debêntures (Nota 13)	236.990	79.023	236.990	79.023
Adiantamentos de clientes (Nota 15)	51.076	59.226	313.510	329.774
Obrigações sociais e tributárias	20.572	23.814	42.040	50.047
Impostos e contribuições a recolher			1.397	2.239
Demais contas a pagar	38.158	18.695	38.510	18.839
Dividendos e outros saldos com partes relacionadas (Nota 18(c))	9.390	12.767	1.094	12.767
	572.173	277.663	1.220.190	859.299
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	82.681	100.000	606.206	574.081
Obrigações por incorporação imobiliária	4.158	2.094	49.284	28.740
Debêntures (Nota 13)	373.954	577.213	373.954	577.213
Partes relacionadas (Nota 14)	4.915	11.665	4.915	11.515
Tributos provisionados (Nota 17)	10.444	6.980	62.504	65.941
Provisões (Nota 19)	27.675	21.007	31.871	22.508
	503.827	718.959	1.128.734	1.279.998
Total do passivo	1.076.000	996.622	2.348.924	2.139.297
Patrimônio líquido (Nota 18)				
Capital social	280.922	280.922	280.922	280.922
Reservas de lucros	301.077	322.853	301.077	322.853
	581.999	603.775	581.999	603.775
Participação dos não controladores			229.708	225.686
Total do patrimônio líquido	581.999	603.775	811.707	829.461
Total do passivo e patrimônio líquido	1.657.999	1.600.397	3.160.631	2.968.758

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



Demonstrações Financeiras

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Exercícios Findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
		(Reapresentado - Nota 2)		(Reapresentado - Nota 2)
Receita (Nota 20)	114.771	141.483	705.669	1.106.068
Custo incorrido das vendas realizadas	(98.697)	(104.992)	(549.443)	(739.315)
Lucro bruto	16.074	36.491	156.226	366.753
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais (Nota 21)	(7.931)	(11.974)	(39.867)	(53.578)
Gerais e administrativas (Nota 22)	(25.352)	(25.953)	(71.301)	(91.113)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas (Nota 23)	(1.182)	9.139	8.546	20.886
	(34.465)	(28.788)	(102.622)	(123.805)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	(18.391)	7.703	53.604	242.948
Resultado das participações societárias (Nota 10)				
Equivalência patrimonial	101.934	218.073	53.250	35.885
Resultado financeiro (Nota 24)				
Despesas financeiras	(168.513)	(125.921)	(174.626)	(141.635)
Receitas financeiras	75.021	31.753	87.355	44.499
	(93.492)	(94.168)	(87.271)	(97.136)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(9.949)	131.608	19.583	181.697
Imposto de renda e contribuição social (Nota 17)				
Corrente	(460)	(311)	(11.151)	(28.766)
Diferido	(1.630)	(679)	(7.774)	4.720
	(2.090)	(990)	(18.925)	(24.046)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(12.039)	130.618	658	157.651
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			(12.039)	130.618
Participação de não controladores			12.697	27.033
			658	157.651
Lucro básico por ação - R\$			0,0023	0,56

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de reais)

ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA

	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
		Legal	Retenção de lucros				
Em 1º de janeiro de 2014	<u>280.922</u>	<u>13.070</u>	<u>191.071</u>		<u>485.063</u>	<u>208.837</u>	<u>693.900</u>
Ajustes de exercícios anteriores (Nota 2)			(8.094)		(8.094)		(8.094)
Saldo de abertura ajustado	280.922	13.070	182.977		476.969	208.837	685.806
Lucro líquido do exercício (reapresentado)				130.618	130.618	27.033	157.651
Destinação do lucro							
Reserva legal		6.530		(6.530)			
Dividendos propostos (Nota 18(c))				(3.812)	(3.812)		(3.812)
Apropriação para reserva de lucros (Nota 18(b))			120.276	(120.276)			
Adiantamento para futuro aumento de capital						(9.707)	(9.707)
Outros movimentos de acionistas não controladores						(477)	(477)
Em 31 de dezembro de 2014	<u>280.922</u>	<u>19.600</u>	<u>303.253</u>		<u>603.775</u>	<u>225.686</u>	<u>829.461</u>
Dividendos distribuídos (Nota 18(c) e (d))				(9.737)	(9.737)	(8.216)	(17.953)
Lucro (prejuízo) do exercício				(12.039)	(12.039)	12.697	658
Apropriação para reserva de lucros (Nota 18(b))			(21.776)	21.776			
Outros movimentos de acionistas não controladores (Nota 18(d))						(459)	(459)
Em 31 de dezembro de 2015	<u>280.922</u>	<u>19.600</u>	<u>281.477</u>		<u>581.999</u>	<u>229.708</u>	<u>811.707</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



Demonstrações Financeiras

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (Em milhares de reais)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	20145	2014	2015	2014
		(Reapresentado - Nota 2)		(Reapresentado - Nota 2)
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(9.949)	131.608	19.583	181.697
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Equivalência patrimonial (Nota 10)	(101.934)	(218.073)	(53.250)	(35.885)
Depreciação e amortização (Nota 11)	5.315	6.132	9.299	7.948
Juros e variações cambiais/monetárias sobre empréstimos e financiamentos	154.217	113.762	235.716	158.560
Ganho com valor justo de instrumentos financeiros derivativos	(59.983)	(11.492)	(59.983)	(11.492)
Ganho de capital na alienação de participação societária em controladas		(5.458)		(5.458)
Provisão para contingências (Nota 19)	6.668	8.231	9.363	8.232
	(5.666)	24.710	160.728	303.602
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Contas a receber (Nota 8)	(61.340)	(62.014)	95.494	(289.516)
Imóveis a comercializar (Nota 9)	(36.874)	(26.497)	(222.387)	(269.013)
Impostos e contribuições a compensar	4.686	13.443	8.846	13.418
Outras contas a receber	6.600	19.535	(1.115)	(10.117)
Fornecedores	9.973	(772)	(1.858)	29.549
Contas a pagar pela aquisição de imóveis (Nota 16)	(1)	(4.822)	(2.934)	(40.289)
Adiantamentos de clientes (Nota 15)	(8.150)	32.717	(16.264)	58.777
Impostos e contribuições a recolher	1.374	(1.516)	(14.638)	(10.726)
Obrigação por incorporação imobiliária	2.064	1.271	20.544	9.733
Demais contas a pagar	16.221	(24.150)	11.664	(69.338)
	(65.447)	(52.805)	(122.648)	(577.522)
Caixa (aplicado) gerado nas operações	(71.113)	(28.095)	38.080	(273.920)
Juros pagos	(78.263)	(112.842)	(142.469)	(152.288)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(8.566)	(12.585)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(149.376)	(140.937)	(50.958)	(438.793)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



Demonstrações Financeiras

QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (Em milhares de reais)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
		(Reapresentado - Nota 2)		(Reapresentado - Nota 2)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível (Nota 11)	(6.864)	(12.677)	(4.825)	(17.591)
Aumento (redução) dos investimentos, líquido (Nota 10)	2.015	1.422	5.377	26.118
Lucros recebidos	109.116	197.717	24.892	14.976
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos	<u>104.267</u>	<u>186.462</u>	<u>25.444</u>	<u>23.503</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
De terceiros				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos (Nota 12)	104.843	135.000	480.036	563.875
Captação de debêntures (Nota 13)	(59.298)	200.000	(299.386)	200.000
Pagamento de empréstimos e financiamentos (Nota 12)	(60.000)	(229.997)	(60.000)	(355.139)
Pagamento de debêntures	(20.999)	(180.000)	(20.999)	(180.000)
Pagamento de dividendos		(9.104)		(9.104)
	<u>(35.454)</u>	<u>(84.101)</u>	<u>90.976</u>	<u>219.632</u>
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido (Nota 14)	38.543	(45.550)	(43.084)	10.237
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	<u>3.089</u>	<u>(129.651)</u>	<u>47.892</u>	<u>229.869</u>
Participação dos não controladores			(8.675)	(10.184)
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(42.020)	(84.126)	(39.731)	(195.065)
Saldos de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	90.715	174.841	170.074	365.791
No final do exercício	<u>48.695</u>	<u>90.715</u>	<u>130.455</u>	<u>170.186</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Recife, Estado de Pernambuco e é controlada pela Queiroz Galvão S.A.

A Companhia e suas sociedades controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, além da participação em outras sociedades. As sociedades controladas, em sua maioria, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

A emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 19 de maio de 2016.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

Em função de não haver elementos para a constituição de outros resultados abrangentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a Companhia não está apresentando a demonstração do resultado abrangente nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Reapresentação das cifras comparativas - correção de erro



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 2015, foram identificados ajustes de exercícios anteriores, relacionados à ajustes de provisão para distratos, no montante de R\$ 9.933, sendo R\$ 1.839 referentes ao exercício de 2014 e R\$ 8.094 referentes a exercícios anteriores, além de ajuste na provisão para contingências, no montante de R\$ 1.295, relativo ao período de 2014. As referidas correções afetaram o passivo não circulante e o patrimônio líquido. As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2014, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas.

A Administração entende que devido ao fato do ajuste relativo a períodos anteriores a 2014 está limitado ao valor da provisão para distratos, no montante de R\$ 8.094, tal aspecto não afeta a comparabilidade das demonstrações financeiras como um todo e, portanto, decidiu por não reapresentar as demonstrações financeiras de 1º de janeiro de 2014.

Balço patrimonial ajustado em 31 de dezembro de 2014 - Controladora

	Original	Ajustes (i)	31 de dezembro de 2014 ajustado
ATIVO:			
Circulante	211.633		211.633
Não circulante	1.388.764		1.388.764
	<u>1.600.397</u>		<u>1.600.397</u>
PASSIVO:			
Circulante	277.663		277.663
Não circulante	707.731	11.228	718.959
Patrimônio líquido	615.003	(11.228)	603.775
	<u>1.600.397</u>		<u>1.600.397</u>

(i) Do montante de R\$ 11.228, o valor de R\$ 3.134 refere-se a ajustes referentes ao exercício de 2014, sendo R\$ 1.839 referente a provisão para distratos e R\$ 1.295 referente a provisão para contingências. O saldo remanescente no montante de R\$ 8.094 refere-se a ajustes em 1º de janeiro de 2014.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Demonstração consolidada do resultado ajustado em 31 de dezembro de 2014 - Controladora

			2014
	Como anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado
OPERAÇÕES CONTINUADAS			
RECEITAS	141.483		141.483
CUSTO DAS VENDAS	(104.992)		(104.992)
LUCRO BRUTO	36.491		36.491
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS COMERCIAIS	(11.974)		(11.974)
GERAIS E ADMINISTRATIVAS	(22.819)	(3.134)	(25.953)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	9.139		9.139
LUCRO OPERACIONAL	(25.654)	(3.134)	(28.788)
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	218.073		218.073
DESPESAS FINANCEIRAS	(125.921)		(125.921)
RECEITAS FINANCEIRAS	31.753		31.753
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	134.742	(3.134)	131.608
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(990)		(990)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	133.752	(3.134)	130.618

Balanco patrimonial ajustado em 31 de dezembro de 2014 - Consolidado

	Original	Ajustes (i)	31 de dezembro de 2014 ajustado
ATIVO:			
Circulante	1.728.062		1.728.062
Não circulante	1.240.696		1.240.696
	2.968.758		2.968.758
PASSIVO:			
Circulante	859.299		859.299
Não circulante	1.279.998	11.228	1.291.226
Patrimônio líquido	829.461	(11.228)	818.233
	2.968.758		2.968.758



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Do montante de R\$ 11.228, o valor de R\$ 3.134 refere-se a ajustes referentes ao exercício de 2014, sendo R\$ 1.839 referente a provisão para distratos e R\$ 1.295 referente a provisão para contingências. O saldo remanescente no montante de R\$ 8.094 refere-se a ajustes em 1º de janeiro de 2014.

Demonstração consolidada do resultado ajustado em 31 de dezembro de 2014 - Consolidado

			2014
	Como anteriormente apresentado	Ajustes	Reapresentado
OPERAÇÕES CONTINUADAS			
RECEITAS	1.106.068		1.106.068
CUSTO DAS VENDAS	(739.315)		(739.315)
LUCRO BRUTO	<u>366.753</u>		<u>366.753</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS COMERCIAIS	(53.578)		(53.578)
GERAIS E ADMINISTRATIVAS	(87.979)	(3.134)	(91.113)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	20.886		20.886
LUCRO OPERACIONAL	<u>246.082</u>	<u>(3.134)</u>	<u>242.948</u>
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	35.885		35.885
DESPESAS FINANCEIRAS	(141.635)		(141.635)
RECEITAS FINANCEIRAS	44.499		44.499
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>184.831</u>	<u>(3.134)</u>	<u>181.697</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(24.046)		(24.046)
LUCRO LÍQUIDO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES	<u>160.785</u>	<u>(3.134)</u>	<u>157.651</u>
PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES	(27.033)		(27.033)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>133.752</u>	<u>(3.134)</u>	<u>130.618</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A referida Orientação OCPC 04 trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito com maiores detalhes na Nota 2.21.

(b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua sociedade controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento, se há indicadores de que os investimentos em controladas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

2.2 Consolidação

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Em todas as sociedades em que a Companhia possui menos que 100%, o controle é exercido de forma compartilhado com os demais sócios. Nos casos em que a participação é inferior a 50%, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, também garantindo-lhe o controle compartilhado. Conseqüentemente, a totalidade das sociedades controladas com participação inferior a 100% não são consolidadas. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

A Companhia usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócio todavia, a Companhia não efetuou nenhuma operação de aquisição ou alienação de participação societária no decorrer do exercício social findo em 31 de dezembro de 2015 e de 2014. A participação no capital de novas controladas deram-se através da integralização de capital inicial.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

(b) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

(c) Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

(d) Perda de controle em controladas

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

(e) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (joint operations) ou empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

As operações em conjunto no caso da Companhia, são mantidas em entidades legais com personalidade jurídica, para as quais os acordos de acionistas foram modificados legalmente para atribuir responsabilidades diretas sobre ativos, passivos, receitas e despesas. Essas operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais como equivalência patrimonial, porém nas demonstrações consolidadas, são efetuados ajustadas para representar os direitos e as obrigações contratuais do Grupo. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras consolidadas, mas não nas individuais, conforme previsto no item 27 (A) do CPC 19 (R2) "Negócios em Conjunto".

Os investimentos em coligadas e joint ventures são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento do Grupo em coligadas e joint ventures inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por impairment acumulada. Ver Nota 2.11 sobre impairment de ativos não financeiros, incluindo ágio.

A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e joint ventures é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas do Grupo. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada ou joint venture for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto.

Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo e suas coligadas e joint ventures são eliminados na proporção da participação do Grupo. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os ganhos e as perdas cambiais relacionados com empréstimos são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira. Todos os outros ganhos e perdas cambiais são apresentados na demonstração do resultado.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e aplicações em fundos de investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

2.4 Ativos financeiros

2.4.1 Classificação

A Companhia classifica a totalidade de seus ativos financeiros sob a categoria de empréstimos e recebíveis e valor justo por meio do resultado, por corresponderem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos, sendo determinada no reconhecimento inicial.

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes.

Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de hedge.

(b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis do Grupo compreendem “Contas a receber de clientes e demais contas a receber” e “Caixa e equivalentes de caixa”.

2.4.2 Compensação

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.4.3 Impairment de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

O Grupo avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de impairment são incorridos somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso o Grupo e suas controladas mantenham a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente à dívida, não representando evidência objetiva de impairment, dessa forma, a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou entregues com alienação fiduciária.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração consolidada do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por impairment reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado consolidado.

2.5 Instrumentos financeiros derivativos e atividades de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo, em contrapartida ao resultado do exercício. O Grupo não adota a contabilidade de hedge (hedge accounting).



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os valores justos dos instrumentos derivativos usados para fins de hedge estão divulgados na Nota 26. O valor justo total de um derivativo de hedge é classificado como ativo ou passivo não circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por hedge for superior a 12 meses, e como ativo ou passivo circulante, quando o vencimento remanescente do item protegido por hedge for inferior a 12 meses. Os derivativos de negociação são classificados como ativo ou passivo circulante.

2.6 Contas a receber de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, e seu custo orçado total), sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber. Caso o montante das parcelas recebidas sejam superiores ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Como mencionado na Nota 2.4.3, a PDD será estabelecida quando existir uma evidência objetiva de que o Grupo não será capaz de receber todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor da provisão será a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável.

O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos (Notas do Tesouro Nacional, série B), que são indexados pelo IPCA. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 de 9,86% ao ano (2014 – 6,41% ao ano).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo apropriado do contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.7 Provisão para distratos



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia possui premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de distratos relacionados a compromissos de compra e venda ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método de percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de distratos potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela administração como provável. Os impactos líquidos da provisão (com base nas estimativas das margens dos empreendimentos) são apresentados na rubrica outras receitas (despesas) operacionais, líquidas e o passivo financeiro de potencial devolução de valores recebidos, em outras contas a pagar no balanço patrimonial.

A partir de 90 dias de atraso em qualquer parcela vencida, a Companhia entra em negociação com os clientes e, caso não seja negociado um acordo, são realizados distratos dos respectivos contratos. A administração entende que tal procedimento diminui o impacto de distratos no momento da entrega dos empreendimentos.

2.8 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

Os encargos financeiros das operações de financiamento cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de conclusão e as despesas estimadas para realizar as vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de aquisição do terreno à vista. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

2.9 Ativos intangíveis - softwares

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.10 Imobilizado

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	ANOS
Estandes de vendas	(*)
Instalações	10
Equipamentos de informática	5
Móveis e utensílios	10
Veículos	5
Equipamentos de campo	10

(*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado," sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica "Despesas com vendas." Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por "fases" e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Considerando que historicamente o Grupo não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado.

2.11 Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

O imobilizado, outros ativos não circulantes e os ativos intangíveis que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

2.12 Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores e as contas a pagar por aquisição de imóveis são obrigações a pagar pela aquisição de terrenos para o desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária, ambos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/ contrato correspondente.

2.13 Obrigação por incorporação imobiliária



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a obrigação por incorporação imobiliária, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 2.21.

2.14 Empréstimos, financiamentos e debentures

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

As debentures não são conversíveis em ações e tem seu reconhecimento de forma similar a do empréstimos e financiamentos.

2.15 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.16 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Na Controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas de 15% para o imposto de renda e 9% para a contribuição social sobre o lucro líquido.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação – RET, adotando o patrimônio líquido de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas e 2,08% para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo na Companhia, tributada pelo lucro real, são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.17 Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de opção para compra de ações, previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios posteriores à saída de seus funcionários.

2.18 Capital social



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas no patrimônio líquido.

2.19 Dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no Estatuto Social da Companhia. Nos termos do Estatuto Social da Companhia, aos titulares de ações de qualquer espécie será atribuído, em cada exercício, um dividendo mínimo de 3% do lucro líquido. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.20 Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei no. 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados e terá destinação determinada em Assembleia Geral Ordinária.

2.21 Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

(a) Incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, os seguintes procedimentos foram adotados:



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) 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 (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das unidades permutadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de vendas reconhecida;
- os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base dos contratos (Índice Nacional da Construção Civil – INCC), líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- o valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 de 9,86% ao ano (31 de dezembro de 2014 – 6,41% ao ano). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes, no passivo.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da “entrega das chaves”, quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade são transferidos.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M). Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Receita de serviços compartilhados

Conforme descrito na Nota 1, as sociedades controladas, em sua maioria, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. A Companhia reconhece as receitas dos serviços de compartilhamento mensalmente, conforme a competência da prestação do serviço.

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.22 Arrendamento mercantil

A Companhia efetua arrendamento de certos bens do imobilizado. Os arrendamentos do imobilizado, nos quais a Companhia detém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da propriedade, são classificados como arrendamentos financeiros. Estes são ativados no início do arrendamento, pelo menor valor entre o valor justo do bem arrendado e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento.

Cada parcela paga do arrendamento é alocada entre o passivo e os encargos financeiros pelo método de taxa efetiva de juros. As obrigações correspondentes, líquidas dos encargos financeiros, são incluídas na rubrica “Empréstimos e financiamentos” no balanço patrimonial. Os juros das despesas financeiras são reconhecidos na demonstração do resultado durante o período do arrendamento, para produzir uma taxa periódica constante de juros sobre o saldo remanescente do passivo para cada período.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia e suas investidas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Reconhecimento de receita e estimativa de margem de obra

A Companhia e suas controladas usam o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Os custos totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

Contingências

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto poderão periodicamente serem fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis 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.

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(a) Reconhecimento de receita no decorrer do período de obra

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue a Orientação



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

(b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de Corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma das empresas de Corretagem do mercado, para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras. Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, de forma a reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

(c) Permuta física

A administração segue a Orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, para determinar o valor justo dos terrenos adquiridos através de permuta física.

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues. Normalmente a Companhia considera o valor justo dos terrenos recebidos como base para contabilização do valor das permutas.

No caso de permuta de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, o valor do terreno adquirido pela entidade de incorporação imobiliária, apurado conforme critérios descritos acima, deve ser contabilizado por seu valor justo, 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 do contrato relacionado à referida transação.

(d) Avaliação de acordos operacionais em operação conjunta

A Companhia considera as orientações do CPC 19 (Negócio em conjunto). Essas orientações são utilizadas na avaliação dos direitos e obrigações em entidade com personalidade jurídica, porém em que as características da Sociedade são modificadas por meio de acordo contratual de modo que cada investidora tenha participação sobre os ativos e passivos na entidade.

(e) Provisão de distrato

A Administração da Companhia tem como política interna acompanhar, mensalmente, a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes e registra a provisão para distratos quando aplicável. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

Exceto pelos derivativos contratados e descritos na Nota 26, o Grupo não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central do Grupo. A tesouraria do Grupo identifica, avalia e protege o Grupo contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as demais unidades operacionais do Grupo.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Em 2013 a Companhia firmou contrato de Swap junto ao banco Itaú no montante de R\$ 100.000 para proteção de empréstimos em moeda estrangeira na totalidade do referido empréstimo (Nota 26). A Companhia busca proteção da variação cambial mediante contratação de instrumentos financeiros derivativos (hedge).

Com relação a suas operações, a Companhia considera o risco cambial praticamente nulo em virtude do não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira sem cobertura de "swap"; bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva.

Adicionalmente, o Grupo não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

A administração da Companhia, com o objetivo de minimizar os riscos de taxas de câmbio, dispõe de políticas e procedimentos para administrar tais exposições e utiliza instrumentos de proteção previamente aprovados. Entre as políticas estabelecidas pela Companhia destaca-se a contratação de instrumentos financeiros, independentemente das oscilações de mercado das taxas de câmbio sobre a posição patrimonial e sobre o fluxo comercial dos contratos em carteira por moeda.

(ii) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 8, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Notas 12, 13 e 16, respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na Nota 14, os saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e hedge alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da Taxa Referencial de Juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; e (ii) debêntures e financiamento e contas a pagar de terrenos, os quais estão parcialmente sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI), para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber, caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras.

No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como praticamente nulo face à garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção e após a entrega, não tendo sido constituída provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis.

A administração avaliou os riscos relacionados com distratos e considerando a existência de mecanismos contratuais para indenizações nesses casos, bem como a existência de garantias com os próprios imóveis, não foi identificada a necessidade de constituição de provisões adicionais.

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais do Grupo e agregada pelo departamento de finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que o Grupo não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida do Grupo e cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para aplicação pela tesouraria do Grupo, o qual investe o excesso de caixa em fundos de aplicação com liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014:



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	CONSOLIDADO			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Total
Em 31 de dezembro de 2015				
Empréstimos – capital de giro e outros	481.584	419.558	186.648	1.087.790
Debêntures	236.990	307.505	66.449	610.944
Em 31 de dezembro de 2014				
Empréstimos – capital de giro e outros	256.753	240.483	333.598	830.834
Debêntures	79.023	192.634	384.579	656.236

Adicionalmente, a companhia dispõe dos seguintes mecanismos disponíveis para financiamento dos projetos a serem concluídos:

- Planos empresários;
- Captação de capital de giro;
- Repasses das obras concluídas.

4.2 Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, o Grupo pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	CONSOLIDADO	
	2015	2014
Total dos empréstimos e debêntures (Notas 12 e 13)	1.698.734	1.487.070
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	(130.455)	(170.074)
Dívida líquida (A)	1.568.279	1.316.996
Total do patrimônio líquido	581.999	603.775
Total do capital (B)	2.150.278	1.920.771
Índice de alavancagem financeira (C = A / B x 100)	73%	69%

5 Instrumentos financeiros por categoria

Os ativos financeiros são classificados como empréstimos e recebíveis e valor justo por meio do resultado. As contas a pagar são classificadas como "Outros passivos financeiros". Os instrumentos financeiros derivativos que não foram designados a hedge accounting (Nota 26) estão avaliados ao valor justo por meio do resultado.

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Empréstimos e recebíveis				
Caixa e bancos	599	591	24.906	24.992
Fundo de investimentos – renda fixa	48.096	90.124	105.549	145.082
Contas a receber de clientes e outras contas a receber	203.879	142.845	1.314.625	1.410.640
	252.574	233.560	1.445.080	1.580.714
Valor justo por meio do resultado				
Instrumentos financeiros derivativos	69.242	11.492	69.242	11.492
Outros passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	(279.882)	(175.324)	(1.087.790)	(830.834)
Debêntures	(610.944)	(656.236)	(610.944)	(656.236)
Fornecedores e demais contas a pagar	(52.908)	(23.472)	(102.790)	(84.977)
	(943.734)	(855.032)	(1.801.524)	(1.572.047)
	(621.918)	(609.980)	(287.202)	20.159



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Qualidade do crédito dos ativos financeiros

No caso específico do contas a receber de clientes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Após a posse, caso a Companhia e suas controladas mantenham a carteira de recebíveis, o imóvel é mantido alienado fiduciariamente a dívida, não representando, dessa forma, risco significativo de crédito. A Companhia tem como prática operar com Bancos de primeira linha, o que mitiga o risco de crédito relacionado com os saldos de bancos e aplicações financeiras.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e bancos	599	591	24.906	24.992
Fundos de investimento - renda fixa (i)	48.096	90.124	105.549	145.082
	48.695	90.715	130.455	170.074

(i) Aplicações financeiras de renda fixa com taxas médias equivalentes entre 99,5% e 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, com liquidez imediata, sem penalidade de juros.

8 Contas a receber

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Empreendimentos concluídos	1.873	5.293	303.919	221.342
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	335.102	229.802	1.681.578	2.093.647
Ajuste a valor presente	(6.362)	(7.809)	(33.385)	(42.806)
Parcelas recebidas	(134.497)	(92.510)	(651.965)	(876.542)
	194.243	129.483	996.228	1.174.299
Contas a receber apropriado	196.116	134.776	1.300.147	1.395.641
Realizável a longo prazo	(54.008)	(118.985)	(305.990)	(527.257)
Ativo circulante	142.108	15.791	994.157	868.384



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC durante o período em construção - até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis".

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo. O total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Contas a receber apropriado	196.116	134.776	1.300.147	1.395.641
Ajuste a valor presente	6.362	7.809	33.385	42.806
Receita de vendas a apropriar (*)	221.891	318.535	806.941	1.247.826
Total do contas a receber de clientes	424.369	461.120	2.140.473	2.686.272
Parcelas recebíveis em um ano	(3.797)	(43.338)	(140.055)	(1.113.241)
Parcelas recebíveis a longo prazo	420.572	417.782	2.000.418	1.573.031

(*) Sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

O contas a receber, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

ANO	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Vencidas				
Até três meses	1.821	1.010	49.801	15.621
De três a seis meses	538	236	33.427	11.466
Mais de seis meses	1.438	1.325	56.827	19.481
	3.797	2.571	140.055	46.568
A vencer				
2015		40.767		1.066.673
2016	235.676	251.166	1.203.052	899.462
2017	153.097	142.242	647.593	576.633
2018 em diante	31.753	24.374	149.773	96.936
	420.572	458.549	2.000.418	2.639.704
	424.369	461.120	2.140.473	2.686.272



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme mencionado na Nota 6, a administração considera praticamente nulo o risco de crédito dos empreendimentos concluídos e em construção.

A Administração da Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

9 Imóveis a comercializar

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Imóveis concluídos	2.002	2.001	168.604	36.575
Imóveis em construção				
Terrenos	76.394	76.394	413.967	542.116
Terrenos não lançados	37.470	37.470	578.893	551.872
Custo de construção	216.192	105.982	1.356.936	1.284.995
Custo unidades vendidas	(219.051)	(145.714)	(1.236.901)	(1.356.446)
	113.007	76.133	1.281.499	1.059.112
Ativo não circulante			(487.724)	(413.645)
Ativo circulante	113.007	76.133	793.775	645.467

A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota 12.

A administração elaborou um estudo sobre o caixa obtido através de terceiros e aplicado diretamente em empreendimentos da Companhia em fase de construção e concluiu que o caixa aplicado nestes empreendimentos foi decorrente de outras fontes de financiamento, como geração de caixa pelo recebimento de vendas. Neste sentido, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 não houve apropriação de encargos financeiros ao custo durante o período de construção na Controladora.

Os empréstimos obtidos nas SPEs são diretamente aplicados na construção dos empreendimentos e são capitalizados mensalmente na conta de imóveis a comercializar.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados aos custos durante o período de construção, pode ser demonstrado como segue:

	CONSOLIDADO	
	2015	2014
Saldo nos estoques no início do período/ exercício	6.462	2.632
Encargos financeiros incorridos no período (*)	70.432	34.562
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(50.099)	(30.732)
Saldo nos estoques no fim do período/ exercício	26.795	6.462

(*) Não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com essa destinação específica, financiamento imobiliário.



10 Investimentos

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

EMPRESAS	PARTICIPAÇÃO %		LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO DO EXERCÍCIO)		PATRIMÔNIO LÍQUIDO		INVESTIMENTO	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Sociedades controladas em conjunto (joint operations)								
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(21)	(10.264)	104.818	72.926	52.412	34.837
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(108)	(9.948)	106.732	73.060	53.366	34.904
Subtotal dos investimentos – líquido							105.778	69.741
Sociedades controladas em conjunto (joint ventures)								
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	8	30	125.899	124.234	62.951	62.102
CBR 026 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(ii)	(2)	3	3	7	7
Cidade Atlântica Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	33	33	(1)	(ii)	81	82	49	49
Engenho Trapiche Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	50	50	(ii)	(1)	1.833	1.832	1.834	1.833
Novo Recife Empreendimentos Ltda. (iii)	33	33	(251)	(1.554)	110.587	100.498	36.998	33.622
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81	81	(49)	(1.326)	8.158	8.500	6.624	6.901
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	60	60	(295)	1.502	850	11.848	510	11.389
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	40	40	17	(4)	383	396	328	323
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (iii)	50	50	(22)	(628)	50	2.533	25	1.267
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	22	22	(1)	(45)	24.928	24.511	10.006	9.828
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	22	22	(ii)	(ii)	5.259	5.334	2.065	2.140
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81	81	4.530	7.670	49.216	36.870	39.954	29.931
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81	81	44.470	44.292	64.340	46.357	52.232	37.633
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	30	30	16.162	6.217	28.055	44.882	7.234	9.626
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50	50	(515)	(21.385)	500	4.874	250	2.437
Queiroz Galvão MZM Butantã Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	50	50	(18)	1	20.372	18.909	21.933	21.285
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	80	80	(1)	(1)	13.568	12.016	19.510	10.251
Queiroz Galvão Poupec Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50	50	23	(156)	73	50	36	25
Queiroz Galvão Poupec Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(26)	(7)	(5)	(ii)	8	(ii)
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	60	60	15.360	6.041	10.044	8.684	8.008	6.254
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55	55	(45)	11	660	1.891	363	1.040
Subtotal dos investimentos – líquido							270.925	247.943



EMPRESAS	PARTICIPAÇÃO %		LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO DO EXERCÍCIO)		PATRIMÔNIO LÍQUIDO		INVESTIMENTO	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Sociedades controladas								
Real Estate Fundo de Investimento S.A	51	51	9.398	10.753	37.800	30.633	21.756	18.101
Real Estate Pernambuco S.A	50	50	16.463	115.984	414.654	414.623	207.327	207.311
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(696)	3.820	8.000	31.887	8.000	31.887
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	507	673	10.700	6.359	10.700	6.359
Queiroz Galvão Bahia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100		(ii)		(ii)		(ii)	6.359
Queiroz Galvão Bahia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100		(ii)		(ii)		(ii)	6.359
Queiroz Galvão Bahia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100		(ii)		(ii)		(ii)	6.359
Queiroz Galvão Bahia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100		(ii)		(ii)		(ii)	6.359
Queiroz Galvão Bahia 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100		(ii)		(ii)		(ii)	6.359
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1.010)	15.607	5.000	50.000	5.000	50.000
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	309	827	558	5	558	5
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	478	184	1.250	489	1.250	489
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(3)	259	107	10	107	10
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	100	100	110	172	86	97	87	97
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	715	(819)	1.903	809	1.903	809
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(437)	1.152	100	1.000	100	1.000
Queiroz Galvão DF 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	443	417	443	417
Queiroz Galvão DF 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100			10	10	10	10
Queiroz Galvão DF 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100			1	1	1	1
Queiroz Galvão DF 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100			2	2	2	2
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	100	100	749	4.097	16.000	36.895	16.000	36.895
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	10.329	8.713	31.008	20.987	31.008	20.987
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	5.281	4.962	52.473	13.503	52.473	13.503
Queiroz Galvão Ipanema Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(1)	67	66	67	66
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(279)	(229)	(24)	6	(24)	6
Queiroz Galvão Itapuã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(3)	997	997	997	997
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	496	2.303	18.482	9.472	18.482	9.472
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	3.036	(197)	5.000	18.939	5.000	18.939
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	389	5.532	4.300	27.380	4.300	27.380
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	3.485	1.772	27.899	5.070	27.899	5.070
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(2)	(2)	11.095	11.061	11.095	11.061



EMPRESAS	PARTICIPAÇÃO %		LUCRO LÍQUIDO (PREJÚZO DO EXERCÍCIO)		PATRIMÔNIO LÍQUIDO		INVESTIMENTO	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(1)	124	74	123
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	76	76	76	76
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(1)	51	52	51	52
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	90	90	90	90
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	49	49	49	49
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(1)	45	46	45	46
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	3.123	11.849	10.000	46.674	10.000	46.674
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(4.282)	260	2.517	5.831	2.143	5.458
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	1.418	(120)	6.000	9.656	6.000	9.656
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	3.336	205	2.000	8.234	2.000	8.234
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	39	39	39	39
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(4)	(40)	11.983	10.406	11.983	10.406
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(2)	8.991	8.992	8.991	8.992
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(310)	2.069	4.796	6.591	4.796	6.591
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	53	286	7.698	5.703	7.698	5.703
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	180	10	180	10
Queiroz Galvão Paulista 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100		(ii)	10	10	10	10
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	227	699	1.557	1.263	1.557	1.263
Queiroz Galvão Paulista 20 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	17	16	16	16
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(ii)	217	38	217	38
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100			(ii)	(ii)	(ii)	(ii)
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)		49	(ii)	49	(ii)
Queiroz Galvão Paulista 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100				1	(ii)	1	(ii)
Queiroz Galvão Paulista 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100				1	(ii)	1	(ii)
Queiroz Galvão Paulista 27 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100				1	(ii)	1	(ii)
Queiroz Galvão Paulista 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100				1	(ii)	1	(ii)
Queiroz Galvão Paulista 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100				(ii)	(ii)	(ii)	(ii)
Queiroz Galvão Paulista 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100		(ii)		1	(ii)	1	(ii)
Queiroz Galvão Paulista 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100		(ii)		1	(ii)	1	(ii)
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(56)	4	3	4	3
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100		(1)	187	186	187	186
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(1)	9	9	9	9
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(ii)	203	204	203	204
Queiroz Galvão PE 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(1)	102	92	102	92



EMPRESAS	PARTICIPAÇÃO %		LUCRO LÍQUIDO (PREJÚZO DO EXERCÍCIO)		PATRIMÔNIO LÍQUIDO		INVESTIMENTO	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(6)	(39)	385	240	385	240
Queiroz Galvão PE 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	26	16	26	16
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)		35	35	35	35
Queiroz Galvão PE 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)		64	13	63	13
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)		447	260	447	260
Queiroz Galvão PE 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)		1.093	(ii)	473	(ii)
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)		20	(ii)	20	(ii)
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)		1.911	(ii)	1.911	(ii)
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100			2	(ii)	2	(ii)
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)		2.043	300	2.043	300
Queiroz Galvão PE 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100			55	(ii)	55	(ii)
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100			1	(ii)	1	(ii)
Queiroz Galvão Pituba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	1.412	782	1.412	782
Queiroz Galvão Reserva do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	2.581	333	4.452	1.484	4.452	1.484
Queiroz Galvão Residence Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(1)	216	217	216	217
Queiroz Galvão Rio 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	124	10	46.734	33.780	46.734	33.780
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)	(1)	7.015	6.634	7.015	6.634
Queiroz Galvão Rio 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(1)		41	40	41	40
Queiroz Galvão Rio 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100		(ii)	12	10	12	10
Queiroz Galvão Rio 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(ii)	(ii)	12	10	12	10
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(807)	1.225	38.775	31.463	39.508	32.196
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	(71)	13	(66)	5	(64)	5
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	3.889	5.796	8.000	37.346	8.000	37.346
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	5.101	9.236	25.129	19.730	25.129	19.730
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	(1.305)	1.147		17.098	-	17.098
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	56	2.759	812	657	812	657
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(406)	185	141	275	141	275
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100	100	(14)	(3)	27.018	11.606	27.018	11.606
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	75	75	(562)	150	65.300	49.876	55.005	39.440
Subtotal dos investimentos – líquido							702.069	767.019
Total dos investimentos – líquido							1.078.772	1.087.969

- (i) Saldos menores que R\$ 1.
(ii) Sociedades com adiantamento para futuro aumento de capital.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Segue abaixo os ativos, passivos e a receita em 2014 das controladas diretas da Companhia:

EMPRESAS	Ativo	Passivo	Receita
Sociedades controladas em conjunto (joint operations)			
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	213.063	(108.245)	
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	215.684	(108.952)	
Sociedades controladas em conjunto (joint ventures)			
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	124.319	(85)	
CBR 026 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3		
Cidade Atlântica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	81		
Engenho Trapiche Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.833		
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	111.227	(640)	
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.763	(1.605)	5.656
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.973	(6.123)	3.431
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	436	(53)	
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	112	(62)	82
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	24.985	(57)	
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.299	(40)	
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	66.728	(17.512)	8.576
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	205.553	(141.213)	127.765
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	68.621	(40.566)	10.226
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.202	(2.702)	
Queiroz Galvão MZM Butatã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.384	(12)	
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	30.449	(16.881)	
Queiroz Galvão Poupec Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	381	(307)	393
Queiroz Galvão Poupec Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	(6)	
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	105.011	(94.967)	71.085
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.176	(516)	137
Sociedades controladas			
Real Estate Fundo de Investimento S.A	138.877	(101.077)	52.837
Real Estate Pernambuco S.A (v)	977.291	(562.637)	239.225
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.244	(8.244)	4.233
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.213	(11.513)	8.199
Queiroz Galvão Bahia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			
Queiroz Galvão Bahia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			
Queiroz Galvão Bahia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			
Queiroz Galvão Bahia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			
Queiroz Galvão Bahia 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.261	(13.261)	(118)
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.470	(2.912)	1.450
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.321	(2.072)	515
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	128	(21)	
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	87		125
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.312	(410)	2.150



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

EMPRESAS	Ativo	Passivo	Receita
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	'	(1.050)	4.262
Queiroz Galvão DF 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	443		
Queiroz Galvão DF 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10		
Queiroz Galvão DF 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1		
Queiroz Galvão DF 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2		
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	96.047	(80.047)	69.579
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	63.787	(32.780)	30.623
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	59.496	(7.023)	30.693
Queiroz Galvão Ipanema Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	67		
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	250	(274)	(11)
Queiroz Galvão Itapuã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	998	(1)	
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.210	(1.727)	3.097
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	40.039	(35.039)	19.723
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.406	(9.106)	6.551
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	38.228	(10.329)	22.475
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.097	(2)	
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	124		
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	76		
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	51		
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90		
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	49		
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	45		
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	21.487	(11.487)	4.096
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	30.881	(28.364)	16.986
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.820	(14.820)	6.830
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.477	(21.477)	14.892
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	39		
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	28.429	(16.446)	
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	45.188	(36.197)	
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	21.307	(16.511)	8.651
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.482	(2.783)	5.878
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	36.984	(36.804)	
Queiroz Galvão Paulista 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10		
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.561	(2.004)	2.359
Queiroz Galvão Paulista 20 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17		
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.917	(14.700)	
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.614	(10.614)	
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.057	(7.008)	
Queiroz Galvão Paulista 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2		
Queiroz Galvão Paulista 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1		
Queiroz Galvão Paulista 27 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1		
Queiroz Galvão Paulista 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1		
Queiroz Galvão Paulista 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.			



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

EMPRESAS	Ativo	Passivo	Receita
Queiroz Galvão Paulista 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	(1)	
Queiroz Galvão Paulista 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	(2)	
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4		
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	187		
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9	(1)	
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	203		
Queiroz Galvão PE 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	102		
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.140	(755)	
Queiroz Galvão PE 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	32	(6)	
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.636	(8.600)	
Queiroz Galvão PE 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	64		
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.126	(2.678)	
Queiroz Galvão PE 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.449	(356)	
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.542	(3.521)	
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.111	(4.200)	
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2		
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.673	(18.630)	
Queiroz Galvão PE 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	55		
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1		
Queiroz Galvão Pituba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.940	(13.527)	
Queiroz Galvão Reserva do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.071	(13.620)	5.797
Queiroz Galvão Residence Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	216		
Queiroz Galvão Rio 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	46.750	(16)	
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	26.992	(19.997)	
Queiroz Galvão Rio 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	41		
Queiroz Galvão Rio 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12		
Queiroz Galvão Rio 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12		
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	52.921	(14.146)	(209)
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95	(160)	22
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.283	(11.283)	12.395
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	77.129	(51.999)	37.888
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	998	(186)	168
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	212	(71)	6
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.181	(163)	
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	67.715	(2.414)	1.384



(b) A movimentação dos investimentos durante o exercício de 2015 e de 2014 pode ser assim apresentada:

	31 de dezembro de 2014	Adições	Baixas	Equivalência Patrimonial	Dividendos	31 de dezembro de 2015
Sociedades controladas em conjunto (joint operations)						
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.837	17.586		(11)		52.412
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.904	18.516		(54)		53.366
	69.741	36.102		(65)		105.778
Sociedades controladas em conjunto (joint ventures)						
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	62.102	845		4		62.951
CBR 026 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7			(ii)		7
Cidade Atlântica Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	49			(ii)		49
Engenho Trapiche Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.833	1		(ii)		1.834
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33.622	3.460		(84)		36.998
Queiroz Galvão & Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.901			(39)	(238)	6.624
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.389		(10.702)	(177)		510
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.	323			7	(2)	328
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.267		(1.231)	(11)		25
Queiroz Galvão Diamond Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.828	178		(ii)		10.006
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.140		(75)	(ii)		2.065
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	29.931	11.455	(5.109)	3.677		39.954
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	37.633		(5.226)	36.101	(16.276)	52.232
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento Imobiliário S.A.	9.626		(7.200)	4.849	(41)	7.234
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.437		(1.058)	(257)	(872)	250
Queiroz Galvão MZM Butantã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	21.285	657		(9)		21.933
Queiroz Galvão Paulista 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.251	9.260		(1)		19.510
Queiroz Galvão Poupec Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25			12		37
Queiroz Galvão Poupec Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(ii)	21		(13)		8
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.254			9.216	(7.462)	8.008
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.040		(651)	(25)	(1)	363
	247.943	25.877	(31.252)	53.250	(24.892)	270.926



	31 de dezembro de 2014	Adições	Baixas	Equivalência Patrimonial	Dividendos	31 de dezembro de 2015
Sociedades controladas						
Real Estate Fundo de Investimento S.A	18.101			4.793	(1.138)	21.756
Real Estate Pernambuco S.A	207.311			8.232	(8.216)	207.327
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	31.887	1.154	(24.345)	(696)		8.000
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.359	5.236	(224)	507	(1.178)	10.700
Queiroz Galvão Bahia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		(ii)				(ii)
Queiroz Galvão Bahia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		(ii)				(ii)
Queiroz Galvão Bahia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		(ii)				(ii)
Queiroz Galvão Bahia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		(ii)				(ii)
Queiroz Galvão Bahia 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		(ii)				(ii)
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	50.000	3.716	(47.706)	(1.010)		5.000
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5	244		309		558
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	489	283		478		1.250
Queiroz Galvão Caio Pereira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10	100		(3)		107
Queiroz Galvão Consultoria de Serviços Imobiliário Ltda.	97			110	(120)	87
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	809	379		715		1.903
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.000	6.481	(6.944)	(437)		100
Queiroz Galvão DF 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	417	26		(ii)		443
Queiroz Galvão DF 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10					10
Queiroz Galvão DF 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	(ii)				1
Queiroz Galvão DF 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2					2
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	36.895	1.601	(1.861)	749	(21.384)	16.000
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.987	7.192		10.329	(7.500)	31.008
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.503	43.172		5.281	(9.483)	52.473
Queiroz Galvão Ipanema Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	66	1		(ii)		67
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6	250		(280)		(24)
Queiroz Galvão Itapuã Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	997	1		(1)		997
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.472	8.514		496		18.482
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.939	13.291	(27.434)	3.036	(2.832)	5.000
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27.380	231	(16.969)	389	(6.731)	4.300
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.070	23.372		3.485	(4.028)	27.899
Queiroz Galvão Paulínia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.061	36		(2)		11.095



	31 de dezembro de 2014	Adições	Baixas	Equivalência Patrimonial	Dividendos	31 de dezembro de 2015
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	74	50		(1)		123
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	76			(ii)		76
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	52			(1)		51
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90			(ii)		90
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	49			(ii)		49
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	46			(1)		45
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	46.674	3.383	(39.323)	3.123	(3.857)	10.000
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.458	2.267		(4.282)	(1.300)	2.143
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.656	2.120	(6.000)	1.418	(1.194)	6.000
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.234	5.169	(13.044)	3.336	(1.695)	2.000
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	39			(ii)		39
Queiroz Galvão Paulista 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.406	1.581		(4)		11.983
Queiroz Galvão Paulista 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.992			(1)		8.991
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.591	17		(310)	(1.502)	4.796
Queiroz Galvão Paulista 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.703	2.165		53	(223)	7.698
Queiroz Galvão Paulista 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10	170		(ii)		180
Queiroz Galvão Paulista 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10					10
Queiroz Galvão Paulista 19 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.263	367		227	(300)	1.557
Queiroz Galvão Paulista 20 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16			(ii)		16
Queiroz Galvão Paulista 21 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	38	180		(1)		217
Queiroz Galvão Paulista 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(ii)					(ii)
Queiroz Galvão Paulista 24 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(ii)	49		(ii)		49
Queiroz Galvão Paulista 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		1				1
Queiroz Galvão Paulista 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		1				1
Queiroz Galvão Paulista 27 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		1				1
Queiroz Galvão Paulista 28 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		1				1
Queiroz Galvão Paulista 29 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		(ii)				(ii)
Queiroz Galvão Paulista 30 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		1		(ii)		1
Queiroz Galvão Paulista 31 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		1		(ii)		1
Queiroz Galvão PE 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3	1		(ii)		4
Queiroz Galvão PE 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	186	1		-		187
Queiroz Galvão PE 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9	1		(1)		9
Queiroz Galvão PE 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	204	-		(1)		203
Queiroz Galvão PE 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	92	10		(ii)		102



	31 de dezembro de 2014	Adições	Baixas	Equivalência Patrimonial	Dividendos	31 de dezembro de 2015
Queiroz Galvão PE 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	240	151		(6)		385
Queiroz Galvão PE 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16	10		(ii)		26
Queiroz Galvão PE 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	35	-		(ii)		35
Queiroz Galvão PE 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13	51		(1)		63
Queiroz Galvão PE 10 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	260	188		(1)		447
Queiroz Galvão PE 11 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(ii)	473		(ii)		473
Queiroz Galvão PE 12 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(ii)	20		(ii)		20
Queiroz Galvão PE 13 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(ii)	1.911		(ii)		1.911
Queiroz Galvão PE 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(ii)	2		-		2
Queiroz Galvão PE 15 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	300	1.743		(ii)		2.043
Queiroz Galvão PE 16 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(ii)	55		-		55
Queiroz Galvão PE 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(ii)	1		(ii)		1
Queiroz Galvão Pituba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	782	630		(ii)		1.412
Queiroz Galvão Reserva do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.484	387		2.581		4.452
Queiroz Galvão Residence Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	217			(1)		216
Queiroz Galvão Rio 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33.780	12.830		124		46.734
Queiroz Galvão Rio 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.634	382		(1)		7.015
Queiroz Galvão Rio 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	40	2		(1)		41
Queiroz Galvão Rio 8 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10	2				12
Queiroz Galvão Rio 9 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10	2		(ii)		12
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	32.196	9.092		(807)	(973)	39.508
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6			(70)		(64)
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	37.346	755	(29.757)	3.888	(4.232)	8.000
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.730	6.299		5.100	(6.000)	25.129
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.098	2.068	(17.861)	(1.305)		
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	657	437		56	(338)	812
Queiroz Galvão Vilas Boas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	275	272		(406)		141
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.606	15.426		(14)		27.018
Queiroz Galvão ZCS Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	39.440	15.986		(421)		55.005
	767.020	201.992	(231.468)	48.749	(84.224)	702.069
	1.087.969	263.956	(265.971)	101.934	(109.116)	1.078.772



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Imobilizado

(a) Composição dos saldos

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Estandes de vendas (*)	1.619	4.312	10.045	15.051
(-) Depreciação acumulada	(979)	(1.779)	(6.065)	(4.450)
Instalações	5.944	4.011	7.441	5.507
(-) Depreciação acumulada	(1.754)	(1.314)	(2.742)	(2.152)
Equipamentos de informática	5.802	4.845	8.350	7.392
(-) Depreciação acumulada	(3.805)	(2.924)	(6.231)	(5.260)
Móveis e utensílios	2.375	2.349	4.062	3.914
(-) Depreciação acumulada	(1.354)	(1.118)	(2.293)	(1.948)
Veículos	692	787	691	787
(-) Depreciação acumulada	(481)	(477)	(481)	(477)
Máquinas e equipamentos	13.554	13.422	18.119	17.833
(-) Depreciação acumulada	(3.958)	(2.602)	(6.520)	(4.796)
	17.655	19.512	24.376	31.401

(*) 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 o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, o qual varia de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Movimentação dos saldos

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
No início do exercício	19.512	16.102	31.401	23.903
Adições – estande de vendas	211	1.571	3.323	10.789
Adições - outros	3.049	6.201	833	6.958
Baixa – outros	(95)	(277)	(95)	(344)
Baixa – estande de vendas	(2.904)		(5.838)	(4.994)
Depreciação	(2.118)	(4.085)	(5.248)	(4.911)
No final do exercício	17.655	19.512	24.376	31.401

12 Empréstimos e financiamentos

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Empréstimos (a)	174.685	118.816	174.685	118.816
Empréstimos – capital de giro (b)	45.884	56.263	45.891	57.462
Operações de crédito imobiliário (c)	59.313		765.664	552.426
Arrendamento Mercantil (d)		201		201
Finame		44		44
Financiamento – moeda nacional (e)			101.550	101.885
	279.882	175.324	1.087.790	830.834
Passivo circulante	(197.201)	(75.324)	(481.584)	(256.753)
Passivo não circulante	82.681	100.000	606.206	574.081

Os empréstimos podem ser assim demonstrados, por ano de vencimento:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
2015		75.324		256.753
2016	197.201	100.000	481.584	240.483
2017	82.681		419.558	333.598
2018 em diante			186.648	
	279.882	175.324	1.087.790	830.834



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(a) Empréstimos vinculados a contratos de "Swap"

Derivativos	Valor nominal	Indexador	2015	2014
Banco Itaú BBA S.A.	100.000	CDI + 1,19%	174.685	118.816

A Companhia captou empréstimos (capital de giro) no montante de R\$ 90.001 (2011) e R\$ 100.000 (2013) junto ao Banco Itaú BBA S.A. vinculada a esta operação e a fim de minimizar os riscos da exposição cambial dos empréstimos, a Companhia firmou contratos de "swap" na totalidade dessa dívida.

Conforme contrato firmado, a Companhia amortizou o montante de R\$ 30.000 (maio/2014, maio/2013 e maio/2012) e liquidou contrato de R\$ 60.000 (agosto/2013).

(b) Empréstimos – capital de giro:

Taxa anual de juros e comissões	2015	
	Controladora	Consolidado
CDI + 1,50%	45.884	45.891
	45.884	45.891

Taxa anual de juros e comissões	2014	
	Controladora	Consolidado
CDI + 1,50%	56.253	56.253
CDI	10	1.209
	56.263	57.462

As operações de capital de giro referem-se a contrato de cédula de crédito bancário firmado em 26 de junho de 2015, junto ao Banco ABC Brasil S.A. no montante de R\$ 24.000, com vencimento de R\$ 16.000 em 2016 e R\$ 8.000 em 2017 e contratos de cédulas de crédito bancário firmados junto ao Banco PAN S.A. no montante de R\$ 19.210, com vencimento de R\$ 4.842 em 2016 e R\$ 11.368 em 2017.

Em garantia dos empréstimos foram oferecidas alienações fiduciárias.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Operações de crédito imobiliário

As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 9% a 12% ao ano. Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos dos empreendimentos.

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

(d) Arrendamento Mercantil

Operações de arrendamento financeiro contratadas junto ao Bradesco para a aquisição de elevadores e guindastes, indexadas ao certificado de depósito interbancário (CDI) acrescido de 1,0549 a.m. com prazos de 36 meses e vencimento até agosto de 2015.

(e) Financiamentos

A dívida assumida com o BNDES conta com garantia real, possui remuneração de 3,78% a.a. acrescida à TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) com vencimentos até janeiro de 2027 e a Assunção de Dívida de IPTU está sujeita a juros de 12% a.a. indexada ao IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) com vencimento até novembro de 2015.

Em garantia dos empréstimos foram oferecidas alienações fiduciárias.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Debêntures

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Primeira emissão (i)	210.000	270.000	210.000	270.000
Segunda emissão (ii)	170.000	170.000	170.000	170.000
Terceira emissão (iii)	100.000	100.000	100.000	100.000
Quarta emissão (iv)	100.000	100.000	100.000	100.000
Custos de transação a apropriar	(2.439)	(3.832)	(2.439)	(3.832)
Juros a pagar	33.383	20.068	33.383	20.068
	610.944	656.236	610.944	656.236
Passivo circulante	(236.990)	(79.023)	(236.990)	(79.023)
Passivo não circulante	373.954	577.213	373.954	577.213

(i) Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de julho de 2010, foi aprovada a primeira emissão de debêntures em série única, não conversíveis em ações da Companhia, tendo sido emitidas 450 debêntures, as quais foram negociadas pelo seu valor nominal, de R\$ 1.000.

Características das debêntures:

Série única	
Data da emissão	1º de agosto de 2010
Datas de vencimento	1º de agosto de 2017
Remuneração (taxas anuais) - % (*)	TR + 8,25% ou TR + 10,25%
Valor nominal	1.000
Quantidade de títulos emitidos	450
Montante emitido	450.000

* Spread de risco de 8,25% a.a. com base em 252 dias úteis para as parcelas dos recursos unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados que apresentem valor de comercialização menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, ou spread de risco de 10,25% a.a. com base em 252 dias úteis para a parcela dos recursos que for utilizada para financiar unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados que apresentem valor de comercialização superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As debêntures representam 80% das garantias, que compreendem a cessão fiduciária de recebíveis, pelas contas vinculadas ao recebimento e pelas aplicações permitidas dos recursos oriundos do pagamento dos recebíveis, além de hipoteca dos terrenos dos empreendimentos financiados e alienação fiduciária das quotas/ações de sociedades controladas. A operação tem como interveniente garantidora a sociedade controladora, Construtora Queiroz Galvão S.A.

As debêntures terão o vencimento antecipado se ocorrer qualquer uma seguintes condições (principais cláusulas):

- a) Descumprimento das obrigações pecuniárias não sanadas em até 3 dias do prazo de vencimento;
- b) Protesto de títulos contra a Companhia ou suas controladas, no montante de R\$ 15.000 e R\$ 5.000, respectivamente;
- c) Pedido de recuperação judicial, moratória, falência ou cessação das operações por parte da Companhia ou de qualquer sociedade controlada;
- d) Alienação de bens do ativo imobilizado da Companhia ou de suas controladas, no montante de R\$ 15.000 e R\$ 2.000, respectivamente;
- e) Alteração da natureza jurídica da Companhia para sociedade limitada;
- f) Vencimento antecipado de dívidas da Companhia ou de suas controladas no montante de R\$ 15.000 e R\$ 5.000, respectivamente;
- g) Alterações societárias ou mudança de controle da Companhia sem a autorização antecipada dos debenturistas;
- h) Acionamento de qualquer apólice da Companhia ou de suas investidas no montante de R\$ 10.000 e R\$ 2.000, respectivamente;
- i) Deixar de manter todos os seguintes índices:
 - (i) $(\text{Dívida líquida} + \text{imóveis a pagar}) / \text{patrimônio líquido} \leq 0,7$
 - (ii) $(\text{Recebíveis} + \text{estoques} + \text{receitas a apropriar}) / (\text{dívida líquida} + \text{imóveis a pagar} + \text{custos a apropriar}) > 1,3$
ou < 0
 - (iii) $(\text{EBTIDA} / \text{despesa financeira líquida}) \geq 1,3$ ou < 0 , sendo o EBTIDA > 0 .

A administração da Companhia avaliou e concluiu que as cláusulas foram atendidas em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

O pagamento da remuneração da 1ª emissão de debêntures será efetuado em dez parcelas semestrais, sempre no 1º dia de cada mês, sendo que a primeira parcela com vencimento em 1º de fevereiro de 2011 e a última parcela com vencimento em 1º de agosto de 2015.

Em 29 de setembro de 2014, foi aprovada em Assembleia Geral dos Debenturistas a alteração do cronograma de amortizações do valor nominal das debêntures, estendendo o prazo de vencimento final de 1º de agosto de 2015 para 1º de agosto de 2017.

(ii) Em 5 de julho de 2012, foi aprovada a segunda emissão de debêntures em série única, não conversíveis em ações da Companhia, tendo sido emitidas 170 debêntures, as quais foram negociadas pelo seu valor nominal, de R\$ 1.000.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Características das debêntures:

	Série única
Data da emissão	5 de julho de 2012
Datas de vencimento	5 de julho de 2017
Remuneração (taxas anuais) - % (*)	120,5%
Valor nominal	1.000
Quantidade de títulos emitidos	170
Montante emitido	170.000

* A partir da data da primeira subscrição e integralização das debêntures, as debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 120,50% da variação acumulada das taxas de médias diárias dos DI, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP.

As debêntures da 2ª emissão e as obrigações assumidas pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, são garantidas por fiança da Queiroz Galvão S.A.

O primeiro pagamento da remuneração da 2ª emissão de debêntures foi devido em 5 de julho de 2013 e assim sucessivamente em parcelas semestrais até o último pagamento que será devido na data de vencimento.

(iii) Em 18 de dezembro de 2013, foi aprovada a terceira emissão de debêntures em série única, não conversíveis em ações da Companhia, tendo sido emitidas 10.000 debêntures, as quais foram negociadas pelo seu valor nominal, de R\$ 10.

Características das debêntures:

	Série única
Data da emissão	7 de janeiro de 2014
Datas de vencimento	7 de janeiro de 2019
Remuneração (taxas anuais) - % (*)	117%
Valor nominal	10
Quantidade de títulos emitidos	10.000
Montante emitido	100.000

* A partir da data da primeira subscrição e integralização das debêntures, as debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 117% da variação acumulada das taxas de médias diárias dos DI, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP.

As debêntures da 3ª emissão e as obrigações assumidas pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, são garantidas por fiança da Queiroz Galvão S.A.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O primeiro pagamento da remuneração da 3º emissão de debêntures será devido em 7 de janeiro de 2017 e assim sucessivamente em parcelas anuais até o último pagamento que será devido na data de vencimento.

(iv) Em 14 de maio de 2014, foi aprovada a quarta emissão de debêntures em série única, não conversíveis em ações da Companhia, tendo sido emitidas 10.000 debêntures, as quais foram negociadas pelo seu valor nominal, de R\$ 10.

Características das debêntures:

	Série única
Data da emissão	30 de maio de 2014
Datas de vencimento	30 de maio de 2017
Remuneração (taxas anuais) - % (*)	114,5%
Valor nominal	10
Quantidade de títulos emitidos	10.000
Montante emitido	100.000

* A partir da data da primeira subscrição e integralização das debêntures, as debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 114,5% da variação acumulada das taxas de médias diárias dos DI, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP.

As debêntures da 4º emissão e as obrigações assumidas pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, são garantidas por fiança da Queiroz Galvão S.A.

O primeiro pagamento da remuneração da 4º emissão de debêntures será devido em 30 de novembro de 2014 e assim sucessivamente em parcelas semestrais até o último pagamento que será devido na data de vencimento.

Os custos de transação relacionados com emissão das debêntures totalizaram R\$ 10.895, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo principal será amortizado conforme abaixo demonstrado:

ANO	2015	2014
2015		1.045
2016	1.393	1.741
2017	828	828
2018	218	218
	2.439	3.832



14 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Investidas								
Queiroz Galvão ACLF Jardins Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	5.023				5.023			
Queiroz Galvão Bahia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.507	3.724						
Queiroz Galvão Bahia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	241	1.517						
Queiroz Galvão Bom Retiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.926	24.784						
Queiroz Galvão Bosques do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.701	3.718						
Queiroz Galvão Brotas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.570	1.570						
Queiroz Galvão Cores do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17	2.650						
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	31				31			
Queiroz Galvão Demócrito de Souza Filho Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	291	37.435						
Queiroz Galvão Empreendimentos Ltda.	2.127	9.883						
Queiroz Galvão Gold Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.857	4.639						
Queiroz Galvão Home Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	40				40			
Queiroz Galvão III Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda (i).	5.109				5.109			
Queiroz Galvão Ibiapina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.052	1.613						
Queiroz Galvão Isla Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	257	257						
Queiroz Galvão IX Torres Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	5.227				5.227			
Queiroz Galvão Life Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	633	519		150				
Queiroz Galvão Mac Cyrela Empreendimento Imobiliário S/A. (i)		5.039				5.039		
Queiroz Galvão Master Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	930				930			
Queiroz Galvão Mirante do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.574	308						
Queiroz Galvão Morada do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.076	2.569						
Queiroz Galvão Pacaembu Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	865	4.013						
Queiroz Galvão Paulínia 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.					27	28		
Queiroz Galvão Paulínia 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.					32	33		



	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Queiroz Galvão Paulínia 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.					34	35		
Queiroz Galvão Paulínia 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.					63	64		
Queiroz Galvão Paulínia 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.					30	31		
Queiroz Galvão Paulínia 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.					27	28		
Queiroz Galvão Paulista 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.921	11.829						
Queiroz Galvão Paulista 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	507	385						
Queiroz Galvão Paulista 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	387	620						
Queiroz Galvão Paulista 6 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.168							
Queiroz Galvão Paulista 7 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.					29	29		
Queiroz Galvão Paulista 14 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	542	1.052						
Queiroz Galvão Poupec Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	74	146			74			
Queiroz Galvão Poupec Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	1	1			1			
Queiroz Galvão Reserva do Japí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	12.645	18.601						
Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)			4.915	11.515			4.915	11.515
Queiroz Galvão Rio 5 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		656						
Queiroz Galvão Sabiá Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	46				46			
Queiroz Galvão São Caetano Prime Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		959						
Queiroz Galvão São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	138	468						
Queiroz Galvão Solar do Japi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.499	467						
Queiroz Galvão Star Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.160	6.838						
Queiroz Galvão Sumarezinho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		1.107						
Queiroz Galvão Tower Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		4.490						
Real Estate Fundo de Investimento S.A.	1							
Real Estate Pernambuco S.A.	1.421				25.048			
Queiroz Galvão Ypiranga Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	112	112						
	106.676	151.969	4.915	11.665	41.771	5.287	4.915	11.515
Saldos apresentados no passivo não circulante			4.915	11.665			4.915	11.515
Saldos apresentados no ativo não circulante	106.676	151.969			41.771	5.287		

(i) As empresas controladas em conjunto e coligadas estão dispostas na Nota 10 de investimentos.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

(b) Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração do Grupo inclui os conselheiros e diretores. A remuneração está limitada a salários e encargos, totalizando R\$ 3.085 no exercício de 2015 (2014 - R\$ 3.001).

15 Adiantamentos de clientes

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Recebimentos em permuta por terrenos	51.076	59.226	313.510	329.774
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada			(16.264)	(34.074)
Parcelas recebidas			16.264	34.074
Passivo circulante	51.076	59.226	313.510	329.774

16 Contas a pagar por aquisição de imóveis - Consolidado

	2015	2014
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a Variação da TR + 10,5% ao ano	40.785	43.719
Passivo circulante	40.785	43.719



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Tributos provisionados

A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real.

As sociedades controladas, possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes da tributação da atividade imobiliária em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido ou pelo Regime Especial de Tributação - RET, como a seguir indicadas:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Regime de Tributação Especial – RET	5.920	3.235	39.416	41.194
Programa de integração social – PIS	651	512	2.383	2.518
Contribuição para o financiamento da seguridade social – COFINS	3.873	3.233	11.867	12.492
Imposto de renda pessoa jurídica – IRPJ			5.634	6.148
Contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL			3.204	3.589
	10.444	6.980	62.504	65.941

(a) Do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Regime de apuração				
Lucro real				
Imposto de renda				
Contribuição social				
Regime de tributação especial	(2.090)	(990)	(11.263)	(4.822)
Lucro presumido				
Imposto de renda			(5.185)	(15.626)
Contribuição social			(2.477)	(8.318)
			(7.662)	(23.944)
Encargo no resultado do exercício	(2.090)	(990)	(18.925)	(28.766)



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pelas alíquotas nominal e efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2015	2014
Receita de controladas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação – regime de caixa	602.115	946.114
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes e diferidos (i)	(18.925)	(24.046)
Alíquota do período - médio	3,14%	2,54%

(i) A aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social no regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média de 3,08% e 1,92%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

18 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital está representado por 280.922 (2014 – 280.922) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

A composição acionária da Companhia está composta da seguinte forma, em 31 de dezembro de 2014:

Composição Acionária	Participação (%)
Queiroz Galvão S.A.	100

(b) Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, conforme determinação da Lei no 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados e terá destinação determinada em Assembleia Geral Ordinária.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Dividendos e outros saldos com partes relacionadas

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Dividendos a pagar (i)		11.262		11.262
Recursos recebidos de controladas (ii)	9.390	1.505	1.094	1.505
	9.390	12.767	1.094	12.767

(i) De acordo com o Estatuto da Companhia, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária, ocorrida em 27 de novembro de 2009, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 3% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro é assim demonstrado:

	2014
Lucro líquido do exercício	130.618
Constituição da reserva legal	(6.530)
Base de cálculo	124.088
Dividendo mínimo estatutário – %	3%
Dividendo mínimo estatutário	3.723
Dividendos adicionais propostos	89
Saldo anterior	7.450
Dividendos propostos	11.262

(ii) A Companhia recebeu recursos das seguintes investidas e que em 31 de dezembro encontrava-se em aberto:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Queiroz Galvão Sabiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.		605		605
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.		900		900
Queiroz Galvão Paulista 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.124			
Real Estate Pernambuco S.A.	2.266		1.094	
	9.390	1.505	1.094	1.505



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Participação dos não controladores

	Consolidado	
	2015	2014
Adiantamento para futuro aumento de capital - ACLF Jardins		4.281
Adiantamento para futuro aumento de capital - Queiroz Galvão Diamond		4.382
Adiantamento para futuro aumento de capital - Queiroz Galvão Rio 4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		1.044
Dividendos distribuídos Real Estate Pernambuco S.A.	8.216	
Outros movimentos de acionistas não controladores	459	477
	8.675	10.184

19 Contingências

A Companhia é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis e outros em andamento e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais que totalizam R\$ 1.595 na Controladora e R\$ 5.945 no consolidado em 31 de dezembro de 2015 (31 de dezembro de 2014 - R\$ 1.263 na Controladora e R\$ 4.840 no Consolidado).

A Companhia constituiu provisão para contingências sobre os processos cuja probabilidade de perdas são consideradas prováveis, que totaliza R\$12.735 na Controladora e R\$ 16.931 no Consolidado em 31 de dezembro de 2015 (31 de dezembro de 2014 – R\$ 9.779 na Controladora e R\$ 11.280 no Consolidado).

Em 31 de dezembro de 2015 há um total de R\$ 6.499 na Controladora e R\$ 75.693 no Consolidado (31 de dezembro de 2014– R\$ 5.464 na Controladora e R\$ 44.537 no Consolidado) envolvido em processos cuja probabilidade de perdas são consideradas possíveis, em discussão tanto na esfera administrativa como na judicial.

20 Receita

Reconciliação das vendas brutas para a receita:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	115.137	147.354	723.415	1.132.932
Prestação de serviços	6.188	10.790	6.854	12.093
Deduções da receita bruta	(6.554)	(16.661)	(24.600)	(38.957)
Receita líquida operacional	114.771	141.483	705.669	1.106.068



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Despesas comerciais

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Despesa com propaganda	2.772	6.883	18.089	29.662
Despesa com pessoal	6.691	8.042	6.714	8.050
Despesas de ocupação	2.160	1.836	7.751	6.979
Despesas com utilidades	221	309	933	1.309
Despesas diversas	1.130	2.606	6.380	7.578
Recuperação de despesas (rateio) (i)	(5.043)	(7.702)		
	7.931	11.974	39.867	53.578

(i) O rateio das despesas comerciais foi efetuado com base na única estrutura administrativa da controladora Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S/A, que dá suporte administrativo a todas as SPEs.

22 Despesas gerais e administrativas

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Despesas com pessoal	39.723	57.645	39.345	57.645
Aluguel	4.026	3.078	5.130	4.439
Depreciações e amortização	3.947	5.193	3.947	5.193
Despesas com utilidades	2.862	2.684	2.862	2.685
Taxas e contribuições	648	713	744	624
Provisões	6.668	8.232	9.363	8.235
Despesas diversas	9.859	12.196	9.910	12.292
Recuperação de despesa (i)	(42.381)	(63.788)		
	25.352	25.953	71.301	91.113

(i) Os serviços técnicos e administrativos referem-se à Gestão Administrativa cobrada pela controladora Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A a suas investidas.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

23 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Outras receitas				
Usufruto de ações (i)		42.589		42.589
Outras receitas	4.199	90	8.672	9.756
	4.199	42.679	8.672	52.345
Outras despesas				
Usufruto de ações – distribuição de dividendos BNP (i)		(31.459)		(31.459)
Outras despesas	(5.381)	(2.081)	(126)	
	(5.381)	(33.540)	(126)	(31.459)
Outras receitas operacionais, líquidas	(1.182)	9.139	8.546	20.886

(i) Em 29 de novembro de 2012 a QGDI, firmou contrato de usufruto de 50% das ações ordinárias da Real Estate Pernambuco S.A. ("REPSA") com o Banco BNP Paribas Brasil S.A. ("BNP"). Através deste contrato, o BPN passou a ter direito sobre o recebimento dos lucros, dividendos e juros sobre capital próprio até 31 de janeiro de 2014. O contrato estabelece que a QGDI possui o direito de recomprar o usufruto das ações ordinárias e rescindir antecipadamente o contrato mediante comunicação prévia e atendimento de quaisquer das seguintes principais condições:

- Alienação de parte ou total da participação da QGDI na REPSA para parte não relacionada;
- Mudança nas normas de contabilidade ou tributárias que possam afetar negativamente o tratamento tributário para a QGDI;
- Mudança de quaisquer leis, atos de autoridades públicas ou regulamentação aplicável que possam ter efeito material negativo sobre o usufruto;
- Reorganização societária da QGDI ou da REPSA, que engloba quaisquer vendas, diretas ou indiretas, de todas ou parte das ações detidas pela QGDI para outra entidade do Grupo Queiroz Galvão;
- Mudança na estrutura acionária ou na governança corporativa da REPSA;

Em 29 de agosto de 2013, foi firmado o primeiro aditivo ao contrato de Usufruto. Através deste aditivo ficou estabelecido que o prazo de vigência do Usufruto das ações ordinárias pelo BNP foi prorrogado de 31 de janeiro de 2014 para 18 de dezembro de 2014.

Neste aditivo, as partes concordam em reduzir o número de ações de 100.000 para 70.000 ações ordinárias a partir de 1 de fevereiro de 2014.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Receita e despesas financeiras

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Despesa financeira				
Juros e variação cambial	(151.910)	(116.020)	(153.503)	(127.434)
Resultado com derivativos	(13.296)	(3.766)	(13.296)	(3.766)
Outras despesas financeiras	(3.307)	(6.135)	(7.827)	(10.435)
	(168.513)	(125.921)	(174.626)	(141.635)
Receita financeira				
Juros com aplicações financeiras	12.550	13.623	24.112	25.122
Resultado com derivativos	62.050	14.329	62.050	14.329
Outras receitas financeiras	421	3.801	1.193	5.048
Receita financeira	75.021	31.753	87.355	44.499
Despesas financeiras, líquidas	(93.492)	(94.168)	(87.271)	(97.136)

25 Compromissos

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, o Grupo tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutive, segundo a qual o Grupo poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutive. Os custos necessários a incorrer até a conclusão desses empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2015	2014	2015	2014
Custo orçado total a incorrer (unidades em estoque)	57.058	76.392	275.288	428.872
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	148.499	207.027	560.821	781.314
Total do custo a apropriar	205.557	283.419	836.109	1.210.186



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O valor das receitas de vendas a apropriar decorrente da realização das obras monta R\$ 221.891 na controladora e R\$ 806.941 no consolidado (Nota 8).

26 Instrumentos financeiros derivativos

O valor nocional dos instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2015 é R\$ 124.000 (31 de dezembro de 2014 – R\$ 100.000), representados por contratos de empréstimos firmados em Dólares Norte Americanos que foram convertidos em moeda nacional, nas respectivas moedas, futuros (“forwards”), pelos quais a Companhia assume a variação entre a taxa fixa pré-contratada e um percentual do CDI e o banco assume a variação da cotação da respectiva moeda para a data do vencimento e por empréstimo firmado em Reais, pelo qual a Companhia pagou taxa de reestruturação de R\$ 250 e o banco remunera 1,4543% sobre o valor nocional caso o verificador seja inferior a R\$ 2,80/US\$ 1,00.

O instrumento financeiro derivativo é contratado com instituição financeira de primeira linha, no Brasil.

Os contratos de instrumentos financeiros derivativos possuem as seguintes datas de vencimentos:

Operação	Vencimento	Valor nocional	Valor justo do derivativo- (Passivo)
SWAP	12/07/2016	100.000	68.992
SWAP (i)	21/06/2016	24.000	
		124.000	68.992

(i) O valor justo do derivativo em 31 de dezembro de 2015 é zero.

Os derivativos para negociação são classificados como ativo ou passivo circulante. O valor justo total de um derivativo de hedge é classificado como ativo ou passivo não circulante, se o período remanescente para o vencimento do item protegido por hedge for superior a 12 meses, e como ativo ou passivo circulante se o período remanescente para o vencimento do item protegido por hedge for inferior a 12 meses.

Em 31 de dezembro de 2015, as taxas de juros fixas variam entre 1,45% e 3,5% (2014 – 1,45% a 3,5%), e as principais taxas variáveis são CDI. As variações no valor justo de derivativos designados e qualificados como hedge de valor justo são registradas na demonstração do resultado, com quaisquer variações no valor justo do ativo ou passivo protegido por hedge que são atribuíveis ao risco protegido.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Metodologia de cálculo do valor justo dos derivativos

Futuros - são avaliados pelo valor presente da diferença entre o valor estimado do ativo para a data do vencimento, obtido pela interpolação de dados de mercado informados por aquele mercado na data-base, e o valor de referência do contrato no vencimento (strike price).

27 Seguros

A Companhia e o Grupo possuem apólice de seguros para incêndio de bens do ativo imobilizado, bem como riscos de engenharia e riscos da frota de veículos, cujo valores de cobertura em 31 de dezembro de 2015 montam respectivamente a R\$ 3.070, R\$ 2.303.963 e R\$ 1.100 (em 31 de dezembro de 2014 R\$ 198.491, R\$ 2.414.561 e R\$ 1.688).