

Demonstrações Financeiras

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

31 de dezembro de 2014
com Relatório dos Auditores Independentes

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais	3
Demonstrações do resultado	5
Demonstrações do resultado abrangente.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10



Condomínio São Luiz
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830
Torre I - 8º Andar - Itaim Bibi
04543-900 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: (5511) 2573-3000
ey.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e 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 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 às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



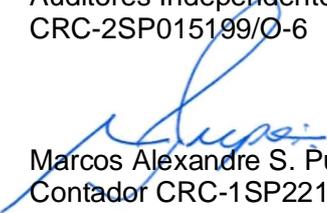
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., em 31 de dezembro de 2014, o desempenho, individual e consolidado, de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo (SP), 10 de abril de 2015.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	19.686	5.649	57.099	29.430
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	60.816	32.240	153.128	60.547
Contas a receber (Nota 9)	21.841	26.141	182.928	88.031
Créditos a receber (Nota 10)	4.980	5.680	15.242	5.680
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	16.514	16.899	174.601	127.585
Dividendos a receber (Nota 14.3)	16.230	9.803	-	-
Consórcios (Nota 12)	2.144	2.802	4.058	2.516
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	1.820	1.478	1.820	1.478
Demais ativos	8.030	10.631	11.585	25.972
	152.061	111.323	600.461	341.239
Não circulante				
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	11.317	18.088	15.978	44.796
Contas a receber (Nota 9)	54.406	63.430	416.542	335.934
Créditos a receber (Nota 10)	9.945	10.611	15.187	10.611
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	11.051	2.257	89.938	13.716
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	8.191	11.515	8.191	11.515
Partes relacionadas (Nota 14.3)	506	26.402	41	10.704
Demais ativos	2.093	2.467	2.058	2.482
Investimentos (Nota 14.1 e 14.1.1)	341.558	180.992	35.982	20.682
Imobilizado (Nota 15)	2.192	2.320	7.496	4.689
Intangível (Nota 15)	2.062	1.573	2.094	1.591
	443.321	319.655	593.507	456.720
Total do ativo	595.382	430.978	1.193.968	797.959

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	113.648	38.977	171.821	68.408
Fornecedores	1.712	3.080	28.351	16.882
Contas a pagar	16.008	4.922	8.886	4.172
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 17)	-	-	1.378	792
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.914	2.934	9.267	9.708
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 18)	-	1.167	5.974	5.609
Adiantamentos de clientes (Nota 19)	11	182	26.273	11.417
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	49.655	30.356
Provisões (Nota 20)	-	6.000	3.200	6.582
Dividendos a pagar	9.980	5.974	20.890	15.451
Outras contas a pagar	-	-	31	12
	144.273	63.236	325.726	169.389
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	139.641	126.517	264.589	187.708
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	167.234	129.591
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 17)	-	-	31.482	9.933
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 18)	2.552	3.027	27.054	20.014
Adiantamento de clientes (Nota 19)	-	542	15.992	3.358
Provisões (Nota 20)	7.960	4.722	9.604	4.733
Outras contas a pagar	-	-	58	18
	150.153	134.808	516.013	355.355
Total do passivo	294.426	198.044	841.739	524.744
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 21.1)	224.384	167.839	224.384	167.839
Reservas de capital (Nota 21.2)	22.555	22.555	22.555	22.555
Reservas de lucros (Nota 21.3)	54.017	42.540	54.017	42.540
	300.956	232.934	300.956	232.934
Participação dos não controladores	-	-	51.273	40.281
Total do patrimônio líquido	300.956	232.934	352.229	273.215
Total do passivo e patrimônio líquido	595.382	430.978	1.193.968	797.959

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita líquida, dos lotes vendidos (Nota 22)	9.952	37.891	338.261	335.593
Custo dos lotes vendidos (Nota 23(a))	(6.721)	(18.702)	(204.344)	(181.064)
Lucro bruto	3.231	19.189	133.917	154.529
(Despesas) receitas				
Comerciais (Nota 23(b))	(1.141)	(1.980)	(11.310)	(26.839)
Gerais e administrativas (Nota 23(b))	(45.668)	(40.312)	(75.153)	(64.853)
Equivalência patrimonial (Nota 14.1)	65.147	57.383	9.901	9.192
Amortização do ágio (Nota 14.2)	(1.804)	(9.128)	(1.804)	(9.128)
Outras receitas operacionais, líquidas (Nota 25)	4.037	4.440	4.763	4.439
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos	23.802	29.592	60.314	67.340
Despesas financeiras (Nota 26(b))	(25.196)	(15.940)	(47.510)	(20.931)
Receitas financeiras (Nota 26(a))	16.880	11.502	31.218	13.923
Resultado financeiro, líquido	(8.316)	(4.438)	(16.292)	(7.008)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	15.486	25.154	44.022	60.332
Imposto de renda e contribuição social (Nota 27(b))	(3)	-	(13.135)	(10.897)
Lucro líquido do exercício	15.483	25.154	30.887	49.435
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	-	-	15.483	25.154
Participação dos não controladores	-	-	15.404	24.281
			30.887	49.435
Lucro básico e diluído por lote de mil ações – R\$ (Nota 21.4)	0,61	1,46		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Lucro líquido do exercício	15.483	25.154	30.887	49.435
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	15.483	25.154	30.887	49.435
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	-	-	15.483	25.154
Participação dos não controladores	-	-	15.404	24.281
			30.887	49.435

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora						Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Reserva de capital	Legal	Lucros a destinar	Total	Lucros acumulados			Total
Em 1ª de janeiro de 2013	103.023	22.555	2.027	21.255	23.282	-	148.860	12.208	161.068
Subscrição e integralização de capital (Nota 21.1)	64.816	-	-	-	-	-	64.816	3.792	68.608
Capitalização (Nota 21.3)	-	-	-	78	78	-	78	-	78
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	25.154	25.154	24.281	49.435
Destinação do lucro líquido:									
Reserva legal (Nota 21.3)	-	-	1.258	-	1.258	(1.258)	-	-	-
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 21.3)	-	-	-	-	-	(5.974)	(5.974)	-	(5.974)
Lucros remanescentes a serem destinados pelos acionistas (Nota 21.3)	-	-	-	17.922	17.922	(17.922)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2013	167.839	22.555	3.285	39.255	42.540	-	232.934	40.281	273.215
Subscrição e integralização de capital (Nota 21.1)	56.545	-	-	-	-	-	56.545	-	56.545
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	15.483	15.483	15.404	30.887
Destinação do lucro líquido:									
Reserva legal (Nota 21.3)	-	-	774	-	774	(774)	-	-	-
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 21.3)	-	-	-	-	-	(3.568)	(3.568)	(4.412)	(7.980)
Dividendos fixos (Nota 21.3)	-	-	-	-	-	(438)	(438)	-	(438)
Lucros remanescentes a serem destinados pelos acionistas (Nota 21.3)	-	-	-	10.703	10.703	(10.703)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2014	224.384	22.555	4.059	49.958	54.017	-	300.956	51.273	352.229

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Das atividades operacionais				
Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social	15.486	25.154	44.022	60.332
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicada nas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	(65.147)	(57.383)	(9.901)	(9.192)
Amortização do ágio	1.804	9.128	1.804	9.128
Depreciações e amortizações	1.516	1.142	4.523	1.254
Encargos financeiros sobre financiamentos	23.022	14.677	40.550	18.134
Provisões	(2.762)	1.004	1.489	1.596
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	16.814	20.031
Tributos correntes com recolhimento diferido (PIS e COFINS)	(1.642)	2.156	1.856	14.209
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber e créditos a receber	14.690	8.573	(211.996)	(294.178)
Imóveis destinados à venda	(8.409)	2.403	(123.239)	(36.291)
Consórcios	658	656	(1.542)	942
Dividendos	(6.427)	-	(2.979)	-
Demais ativos	2.975	(5.421)	14.812	(15.949)
Fornecedores	(1.368)	(2.618)	11.469	9.721
Contas a pagar	11.086	(2.093)	4.714	(3.208)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(23)	(4.327)	(441)	12.631
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	22.135	375
Parceiros em empreendimentos	2.982	(5.629)	65.463	85.638
Adiantamento de clientes	(713)	(5.152)	27.490	4.297
Demais passivos	-	-	58	30
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	(12.272)	(17.730)	(92.899)	(120.500)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(7.586)	(5.552)
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	(12.272)	(17.730)	(100.485)	(126.052)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(21.805)	(22.990)	(63.763)	(75.672)
Investimentos, líquidos	(71.327)	(90.416)	3.460	2.544
Imobilizado e intangível	(1.877)	(1.232)	(7.833)	(3.485)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(95.009)	(114.638)	(68.136)	(76.613)

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos				
Principal	(94.203)	(41.750)	(92.273)	(49.861)
Juros	(24.125)	(12.920)	(66.051)	(15.741)
Ingressos de empréstimos	183.101	113.986	298.069	212.084
Aumento de capital	56.545	64.816	56.545	64.816
Pagamento de dividendos	-	(1.700)	-	(1.700)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	121.318	122.432	196.290	209.598
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	14.037	(9.936)	27.669	6.933
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	5.649	15.585	29.430	22.497
No final do exercício	19.686	5.649	57.099	29.430
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	14.037	(9.936)	27.669	6.933

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Informações sobre o Grupo

A Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma companhia de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e controlada pela REC Cipasa S.A. (subsidiária do Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações - FIP III). O FIP III participa do processo decisório da Companhia, conforme Instrução nº 391 expedida pela Comissão de Valores Mobiliários em 16 de julho de 2003, que assegura ao mesmo efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios abertos e/ ou fechados e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Companhia e suas controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades controladas ou por meio do sistema de consórcio, tendo, entre os consorciados os proprietários de terrenos para loteamentos e outros participantes com *expertise* nas diversas áreas de atuação requeridas para a implantação e comercialização dos loteamentos.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, foram autorizadas pela Diretoria para emissão em 10 de abril de 2015.

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício, em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Determinados saldos referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foram reclassificados para fins de melhor comparabilidade com o exercício de 2014, conforme demonstrado abaixo:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora			Consolidado		
	2013 Anterior	Reclassificação	2013 Reclassificado	2013 Anterior	Reclassificação	2013 Reclassificado
Ativo						
Circulante						
Contas a receber	24.825	1.316	26.141	108.638	(20.607)	88.031
Consórcios	-	2.802	2.802	-	2.516	2.516
Parceiros em empreendimentos	10.993	(9.515)	1.478	10.993	(9.515)	1.478
	<u>35.818</u>	<u>(5.397)</u>	<u>30.421</u>	<u>119.631</u>	<u>(27.606)</u>	<u>92.025</u>
Não circulante						
Contas a receber	64.746	(1.316)	63.430	315.327	20.607	335.934
Consórcios	2.802	(2.802)	-	2.516	(2.516)	-
Parceiros em empreendimentos	2.000	9.515	11.515	2.000	9.515	11.515
	<u>69.548</u>	<u>5.397</u>	<u>74.945</u>	<u>319.843</u>	<u>27.606</u>	<u>347.449</u>
Passivo						
Circulante						
Contas a pagar	5.094	(172)	4.922	4.345	(173)	4.172
Adiantamentos de clientes	10	172	182	11.244	173	11.417
	<u>5.104</u>	<u>-</u>	<u>5.104</u>	<u>15.589</u>	<u>-</u>	<u>15.589</u>
Demonstração do resultado						
Receita				326.465	9.128	335.593
Amortização do ágio				-	(9.128)	- 9.128
				<u>326.465</u>	<u>-</u>	<u>326.465</u>

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 possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e a Administração não identificou nenhuma incerteza sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades.

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais. Adicionalmente, não realizam operações significativas em moeda estrangeira.

As informações não financeiras incluídas nessas demonstrações financeiras, como por exemplo, volumes, áreas, previsões, resultados a apropriar, cobertura de seguros, dentre outros, não foram auditadas.

2.1. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Cipasa e de suas controladas diretas e indiretas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, não incluem as empresas controladas em conjunto, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passando a serem contabilizadas na rubrica Investimentos, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade e possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações entre a Companhia e as controladas, saldos e ganhos não realizados em transações entre sociedades controladas 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 e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Companhia.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de consolidação--Continuação

a) Controladas--Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial (Nota 14). 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 Companhia.

Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme.

b) Combinação de negócios

A Companhia usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios.

A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e eventuais instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição.

O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na (a) adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (goodwill). Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não-controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de consolidação--Continuação

c) Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da Controladora

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados.

d) Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Controladora

A Controladora e suas controladas participam de consórcios em diversos empreendimentos, e os consolidam na proporção dos respectivos percentuais de participação. A Administração preparou análises dos impactos da adoção do CPC 19 (R2) e concluiu que, os negócios em conjunto tratam-se de operações de *joint operations*, sendo feito sua consolidação dos ativos e passivos pelos respectivos percentuais de participação nos negócios em conjunto.

2.2. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

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

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado" e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras, apurados pelo critério "pro-rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente: caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e demais ativos, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, fornecedores, parceiros em empreendimentos e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Posteriormente ao reconhecimento inicial os instrumentos financeiros são mensurados, conforme descrevemos a seguir:

i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal, quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia estes investimentos e toma as decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado. Dentre os principais instrumentos financeiros nessa categoria destacam-se os instrumentos derivativos e saldos a pagar de permuta financeira, classificada na rubrica Parceiros em empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos e conseqüentemente também não adotou a prática de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e custo amortizado, conforme descritos a seguir:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis --Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Ativos financeiros--Continuação

a) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

b) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos.

c) Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

Os ativos mantidos até o vencimento são ativos financeiros adquiridos com a intenção e capacidade financeira de manutenção em carteira até o vencimento.

d) Instrumentos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não derivativos, que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma das categorias anteriores. Eles são apresentados como ativos não circulantes, a menos que a administração pretenda alienar o investimento em até 12 meses após a data do balanço.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis --Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Ativos financeiros--Continuação

e) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliado individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente o valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados ao valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os principais ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e créditos diversos.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo ou “repasse”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis --Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento (baixa) –Continuação

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos a um ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

iii) Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros da Companhia incluem empréstimos e financiamentos, fornecedores e contas a pagar de partes relacionadas.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos 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 reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, na demonstração do resultado.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Passivos financeiros--Continuação

Empréstimos e financiamentos--Continuação

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a ser reconhecido, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor das contas a receber. Caso o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.4. Contas a receber--Continuação

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e sobre os quais, subsequentemente, incidem juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, menos a Provisão para Créditos Liquidação Duvidosa (PCLD) e Provisão Distratos.

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.

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

2.5. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido e em contrapartida é constituída uma conta no passivo em rubrica de empréstimos e financiamentos. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no ativo não circulante na rubrica Títulos e valores mobiliários ao seu valor de realização, equivalente ao seu valor justo. Quando valor justo for inferior ao contábil é feito *impairment*.

2.6. Imóveis destinados à venda

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 aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em Consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.6. Imóveis destinados à venda--Continuação

Os terrenos adquiridos estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia em sistema de parcerias imobiliárias com o proprietário do terreno para a realização do empreendimento, o valor do terreno não integra o custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. No caso de aquisição, 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.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela administração com base na expectativa do prazo de lançamento dos empreendimentos imobiliários. A administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

2.7. Ativos intangíveis

Representado, principalmente pelos gastos com aquisição de software.

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.

2.8. 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, estando substancialmente representado por equipamentos de informática, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	<u>Anos</u>
Instalações em imóveis de terceiros	10
Máquinas e equipamentos	5
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de informática	5

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.8. Imobilizado--Continuação

Considerando que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Os gastos com estande de vendas são ativados e a depreciação reconhecida durante o período em que são mantidos os estandes para comercialização de unidades, normalmente em um ano.

2.9. *Impairment* de ativos não financeiros

Os ativos 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. Em 31 de dezembro de 2014, não havia indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

2.10. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de empreendimentos imobiliários. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.11. Custos de empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

2.12. Ajuste a valor presente - de ativos e passivos

A Companhia e suas controladas avaliam as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando as mesmas são identificadas se aprestam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

2.13. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm 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.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.13. Provisões--Continuação

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.

2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas 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.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$72.000, a certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, 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 regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (POC - Nota 2.18(a)).

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

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.

A Medida Provisória nº 627, de 11 de novembro de 2013, convertida na Lei nº 12.973 em 13 de maio de 2014, e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº1.397, de 16 de setembro de 2013, trouxeram mudanças relevantes para as regras tributárias federais. Os dispositivos da referida Lei entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário de 2014.

A Companhia adotou a referida lei para 31 de dezembro de 2014.

2.15. Classificação entre Circulante e Não circulante

O Grupo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

O Grupo classifica todos os demais passivos no não circulante.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.16. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa referentes à provisão de participação nos resultados do exercício. A Administração utiliza como base de cálculo dessa provisão o lucro líquido atribuível aos seus acionistas associado a uma métrica de atingimento de metas operacionais e objetivos específicos, os quais são estabelecidos e aprovados no início de cada exercício.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego, bem como plano de remuneração baseado em ações.

2.17. Reconhecimento da receita

a) Receita dos lotes vendidos

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades dos empreendimentos urbanísticos no curso normal das atividades da Companhia e controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.17. Reconhecimento da receita--Continuação

a) Receita dos lotes vendidos--Continuação

Nas vendas das unidades dos empreendimentos urbanísticos em construção, 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 Interpretação Técnica ICPC 02 - "Contratos de Construção do Setor Imobiliário".

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 são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, quando aplicável) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido dos empreendimentos urbanísticos (incluindo o terreno, quando aplicável), 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 permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- A partir da assinatura do contrato, passa a incidir juros sobre as parcelas não recebidas, bem como atualização monetária. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas acrescido do valor do contas a receber, considerando os juros apropriados *pro rata temporis*, 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.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.17. Reconhecimento da receita--Continuação

a) Receita dos lotes vendidos--Continuação

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, são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que os mesmos tenham cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade; caso contrário, apenas no momento em que cláusulas resolutivas sejam sanadas ou a posse seja efetivamente transferida.

Após a finalização do empreendimento, 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.

b) Receita de serviços

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos.

c) Receita financeira

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.18. Arrendamentos

Nos arrendamentos contratados pela Companhia uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador, estando, dessa forma, classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos do arrendador) são reconhecidos na demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento. Não há contratos de arrendamento firmados classificados como arrendamentos financeiros.

2.19. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2014

A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC, aplicáveis às suas operações, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2014.

Os pronunciamentos (novos ou revisados) e as interpretações listados a seguir, que foram emitidos pelo CPC e deliberados pela CVM, possuem aplicação obrigatória para os exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2014. São eles:

- OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral – Deliberação CVM nº 727 de 11 de novembro de 2014;

O objetivo da norma é tratar dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros de propósito geral. Especificamente, dispõe sobre a evidenciação das informações próprias das demonstrações contábil-financeiras anuais e intermediárias, em especial das contidas nas notas explicativas.

A norma trata que as informações evidenciadas devem ser relevantes para os usuários externos. E só são relevantes se influenciarem no processo de decisão dos investidores e credores. Consequentemente, as não relevantes não devem ser divulgadas.

- ICPC 09 (R2) – Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial – Deliberação CVM nº 729 de 27 de novembro de 2014;

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.19. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2014--

Continuação

O objetivo da revisão da ICPC 09 decorre, substancialmente, da emissão dos pronunciamentos técnicos CPC 18 (R2), CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3), em função das alterações feitas pelo International Accounting Standards Board (IASB) na norma internacional de contabilidade IAS 28, IFRS 10 e IFRS 11. Outros itens também foram revistos visando ajustar o texto às necessidades atuais e mantê-los convergentes com as normas internacionais.

- ICPC 19 – Tributos – Deliberação CVM nº 730 de 27 de novembro de 2014;

A Interpretação está correlacionada com a *IFRIC Interpretation 21 – Levies*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). O documento dispõe sobre a contabilização de obrigação de pagar um tributo, se a obrigação estiver no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 25 e ainda trata da contabilização de obrigação de pagar tributo cuja época e valor sejam certos.

- Alteração ao CPC 01/IAS 36 - "Redução no Valor Recuperável de Ativos" sobre a divulgação do valor recuperável de ativos não financeiros. Essa alteração elimina determinadas divulgações do valor recuperável de Unidades Geradoras de Caixa (UGC) que haviam sido incluídas no IAS 36 com a emissão do IFRS 13.
- Alteração ao CPC 39/IAS 32 - "Instrumentos Financeiros: Apresentação", sobre compensação de ativos e passivos financeiros. Esta alteração esclarece que o direito de compensação não deve ser contingente em um evento futuro. Ele também deve ser legalmente aplicável para todas as contrapartes no curso normal do negócio, bem como no caso de inadimplência, insolvência ou falência. A alteração também considera os mecanismos de liquidação.
- Revisão Pronunciamento Técnico nº 07 - "Método de Equivalência Patrimonial em Demonstrações Separadas", altera a redação do CPC 35 - "Demonstrações Separadas" para incorporar as modificações efetuadas pelo IASB no IAS 27 - *Separate Financial Statements*, que passa a permitir a adoção do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, alinhando, dessa forma, as práticas contábeis brasileiras às normas internacionais de contabilidade. Especialmente para fins de IFRS, as modificações do IAS 27 foram adotadas antecipadamente.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgados pela Companhia.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.19. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas-- Continuação

- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros.

O projeto de revisão dos normativos sobre instrumentos financeiros é composto por três fases:

Fase 1: Classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros

Com relação à classificação e mensuração nos termos da IFRS 9, todos os ativos financeiros reconhecidos, que atualmente estejam incluídos no escopo da IAS 39, serão posteriormente mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo.

Fase 2: Metodologia de redução ao valor recuperável

O modelo de redução ao valor recuperável da IFRS 9 reflete as perdas de crédito esperadas, em vez de perdas de crédito incorridas, nos termos da IAS 39. De acordo com a abordagem de redução ao valor recuperável na IFRS 9, não é mais necessário que um evento de crédito tenha ocorrido antes do reconhecimento das perdas de crédito. Em vez disso, uma entidade sempre contabiliza perdas de crédito esperadas e as variações nessas perdas de crédito esperadas. O valor das perdas de crédito esperadas deve ser atualizado em cada data das demonstrações financeiras para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Fase 3: Contabilização de *hedge*

As exigências de contabilização de *hedge* trazidas pela IFRS 9 mantêm os três tipos de mecanismo de contabilização de *hedge* da IAS 39. Por outro lado, o novo normativo trouxe maior flexibilidade no que tange os tipos de transações elegíveis à contabilização de *hedge*, mais especificamente a ampliação dos tipos de instrumentos que se qualificam como instrumentos de *hedge* e os tipos de componentes de risco de itens não financeiros elegíveis à contabilização de *hedge*. Adicionalmente, o teste de efetividade foi renovado e substituído pelo princípio de "relacionamento econômico". A avaliação retroativa da efetividade do *hedge* não é mais necessária. Foram introduzidas exigências adicionais de divulgação relacionadas às atividades de gestão de riscos de uma entidade.

Aplicável para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis--Continuação

2.19. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas-- Continuação

- IFRS 15 – Receita de contrato com clientes

Em 28 de maio de 2014, o International Accounting Standards Board (IASB) e o Financial Accounting Standards Board (FASB) emitiram novos requisitos para o reconhecimento de receita em ambos IFRS e U.S. GAAP, respectivamente. O IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, exige de uma entidade o reconhecimento do montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando esta for adotada. A aplicação é necessária para exercícios anuais iniciados em ou após 01 de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida para fins de IFRS e não permitida localmente antes da harmonização e aprovação do CPC.

A Companhia está avaliando os efeitos do IFRS 15 e do IFRS 9 nas suas demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises até o presente momento, não podendo estimar o impacto da adoção da presente norma.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

2.20. Informações por segmento

A Companhia e suas controladas têm preponderantemente em suas atividades econômicas e financeiras a comercialização de lotes da mesma natureza, não havendo outros tipos de segmentos a serem reportados nesta demonstração financeiras.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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. Com base em premissas, a Companhia e suas controladas 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 a seguir:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar significativamente o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, do lucro líquido do exercício.

b) Transferência continuada de riscos e benefícios

A Companhia e suas controladas segue as orientações do ICPC 02 para determinar o critério de reconhecimento de receitas. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia e suas controladas avaliaram os contratos de venda firmados, tendo concluído que aplicam-se as regras estabelecidas no CPC 30 - "Receitas" em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias são transferidas continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento imobiliário. Caso o julgamento fosse de que a transferência ocorresse apenas por ocasião da conclusão do empreendimento, 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 conclusão.

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

Conforme mencionado na Nota 2.18(a), 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 e suas controladas. 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 o Ministério Público já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas. A administração da Companhia e suas controladas vêm acompanhando a evolução desse assunto, para determinar eventuais impactos que possam vir a ocorrer em suas operações futuras e conseqüentes reflexos nas demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

d) Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas acima de 180 dias. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

e) Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros. Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a Certificados de Depósitos Bancários, Operações vinculadas, Cotas Subordinadas (CRI) e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado.

f) Parceiros em empreendimentos e adiantamento de clientes (permuta)

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, as mesmas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde a parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado. Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos loteamentos.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

g) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

h) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

4. Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Gestão de risco financeiro--Continuação

4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

a) Risco de mercado

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(i) *Risco cambial*

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir em dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) *Risco do fluxo de caixa*

Sobre o contas a receber, conforme mencionado na Nota 9, incidem juros de 9% a 12% ao ano, acrescido de variação calculada com base no IGP-M. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7 e 8.

As taxas de juros sobre parceiros em empreendimentos, empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis e estão mencionadas nas Notas 13, 16 e 17, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14.3, os saldos mantidos com sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia e suas controladas analisam 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, a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado.

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para capital de giro, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (ii) descontos de recebíveis, para o qual existe um *hedge* natural do contas a receber de clientes, conforme detalhado na Nota 16.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Gestão de risco financeiro--Continuação

4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros mais significativos encontra-se detalhado na Nota 6.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas. As necessidades de caixa do exercício de 2014 foram substancialmente supridas pelo sócio controlador.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas, com vencimento contratual superior a um ano, está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos, cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota 16.

d) Análise de sensibilidade

Segue abaixo o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Os cenários considerados foram:

Cenário I: apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Gestão de risco financeiro--Continuação

4.1. Fatores de risco financeiro—Continuação

d) Análise de sensibilidade—Continuação

Em 31 de dezembro de 2014:

Operação	Risco	Cenário				Saldos	
		I Alta 50%	II Alta 25%	III Provável	IV Queda 25%		IV Queda 50%
Aplicações Financeiras (*)	Alta/Queda do CDI	31.639	26.366	21.093	15.819	10.546	195.846
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	(44.824)	(37.353)	(29.883)	(22.412)	(14.941)	(277.463)
Efeito líquido da variação do CDI		(13.185)	(10.987)	(8.790)	(6.593)	(4.395)	(81.617)
Aplicações Financeiras	Alta/Queda do IGP-M	938	781	625	469	313	16.938
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	33.457	27.881	22.304	16.728	11.152	604.456
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IGP-M	(6.537)	(5.448)	(4.358)	(3.269)	(2.179)	(118.104)
Efeito líquido da variação do IGP-M		27.858	23.214	18.571	13.928	9.286	503.290
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IPCA	(5.801)	(4.834)	(3.867)	(2.901)	(1.934)	(60.333)
Efeito líquido da variação do IPCA		(5.801)	(4.834)	(3.867)	(2.901)	(1.934)	(60.333)

(*) incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

Em 31 de dezembro de 2013:

Operação	Risco	Cenário				Saldos	
		I Alta 50%	II Alta 25%	III Provável	IV Queda 25%		IV Queda 50%
Aplicações Financeiras (*)	Alta/Queda do CDI	12.357	10.297	8.238	6.178	4.119	105.207
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	(9.740)	(8.117)	(6.494)	(4.870)	(3.247)	(82.933)
Efeito líquido da variação do CDI		2.617	2.180	1.744	1.308	872	22.274
Aplicações Financeiras	Alta/Queda do IGP-M	1.495	1.246	997	748	498	18.089
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	35.041	29.201	23.360	17.520	11.680	423.965
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IGP-M	(13.867)	(11.556)	(9.245)	(6.934)	(4.622)	(167.782)
Efeito líquido da variação do IGP-M		22.669	18.891	15.112	11.334	7.556	274.272
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IPCA	(479)	(399)	(319)	(239)	(160)	(5.401)
Efeito líquido da variação do IPCA		(479)	(399)	(319)	(239)	(160)	(5.401)

(*) incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

<u>Índices base:</u>	2014	2013
CDI (mês anualizado)	10,77%	7,83%
IGP-M (últimos 12 meses)	3,69%	5,51%
IPCA (últimos 12 meses)	6,41%	5,91%

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia 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, a companhia 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.

5. Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2014, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão divididos da seguinte forma:

	Consolidado	
	2014	2013
Ativo, conforme balanço patrimonial		
Categoria - empréstimos e recebíveis		
Caixa e equivalentes de caixa	57.099	29.430
Contas a receber	599.470	423.965
Demais ativos	13.643	28.454
Categoria – avaliados ao custo amortizado		
Certificados de Depósito Bancário	-	2.229
Operações vinculadas	152.168	85.026
Cotas subordinadas (CRIs)	16.938	18.088
	839.318	587.192
Passivos financeiros		
Passivo, conforme balanço patrimonial		
Categoria – custo amortizado		
Fornecedores	28.351	16.882
Obrigações por aquisição de imóveis	32.860	10.725
Empréstimos e financiamentos	436.410	256.116
	497.621	283.723

6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros que não estão vencidos ou *impaired* pode ser avaliada mediante as seguintes referências:

- (a) Instituições financeiras (ativos financeiros ao valor justo e títulos e valor mobiliários) - as instituições com as quais a Companhia opera possuem a seguinte classificação de risco pela Standard&Poors:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros--Continuação

Rating	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
A/A-1	35.121	-	35.121	-
BB-/B	4.194	-	53.719	56.330
BR-2	17.580	-	36.117	-
BBB-/Stable/A-3	6.732	10.820	23.655	23.858
BBB+/Stable/A-3	-	1.306	-	1.517
BBB+/Stable/A-2	6.304	-	15.231	-
BB+/Stable/B	-	5.782	-	5.781
BRAAAAF	-	-	19.503	-
D- (*)	-	17.080	-	17.703
	69.931	34.988	183.346	105.189

O total desses ativos financeiros referem-se as operações compromissadas (Nota 7), certificados de depósitos bancários (CDB) e operações vinculadas, exceto fundos de reservas (2014 - R\$2.493 Controladora e R\$12.500 Consolidado) (Nota 8).

(*) Classificação de risco definida pela Moody's, pois para esta instituição financeira não há classificação da Standard&Poors. A Companhia avalia baixo o risco devido à essa aplicação estar vinculada a empréstimos, conforme operações vinculadas (Nota 8).

A Companhia mantém operações de descontos de recebíveis cuja realização está vinculada ao recebimento da carteira, sendo este risco apresentado na Nota 4.1 (b). Desta forma, estes valores não foram apresentados no quadro acima.

- (b) Clientes - o contas a receber possui alienação fiduciária dos imóveis vendidos. Apesar de reconhecer provisão para distratos (Nota 9), a administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira de clientes, devido possuir garantia real sobre os lotes, os mesmos somente terão a propriedade transferida após a efetiva liquidação.

7. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Caixa e bancos	2.456	2.792	13.421	11.387
Operações compromissadas (i)	17.230	2.748	43.678	17.934
Aplicação Aut Mais	-	109	-	109
	19.686	5.649	57.099	29.430

(i) Remuneração calculada com base na variação do CDI (entre 65% e 107%).

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (ii)	-	1.306	-	2.229
Operações vinculadas (i)	55.194	30.934	152.168	85.026
Cotas subordinadas CRI (ii)	16.939	18.088	16.938	18.088
	72.133	50.328	169.106	105.343
Circulante	60.816	32.240	153.128	60.547
Não circulante	11.317	18.088	15.978	44.796
	72.133	50.328	169.106	105.343

- (i) Remuneração calculada com base entre 65% e 107% da variação dos Certificados de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) O valor das cotas subordinadas em 31 de dezembro de 2014 e 2013 refere-se à garantia contratual nas operações de desconto de recebíveis, conforme Nota 16. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 18 de janeiro de 2024. Remuneração calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a.

O recurso classificado como “operações vinculadas” refere-se as liberações de empréstimo pelo sistema de Plano de Negócios, tendo os empreendimentos como alvo. Os recursos liberados ficam bloqueados na conta de aplicação, sendo disponibilizado pelo banco para a conta do empreendimento, conforme evolução da obra. A Companhia e suas controladas basearam-se na previsão de liberação dos recursos, conforme Cédula de Crédito Bancário emitida pelo banco. A segregação entre circulante e não circulante encontra-se apresentada de acordo com o fluxo de liberações contratuais.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Empreendimentos concluídos	66.937	78.603	85.835	112.472
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	40.694	37.845	1.143.971	748.066
Parcelas recebidas	(31.441)	(27.263)	(610.382)	(416.558)
Adiantamento de clientes (Nota 19)	57	552	42.265	14.602
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(56.804)	(34.451)
Provisão para distratos	-	(166)	(5.415)	(166)
	9.310	10.968	513.635	311.493
Contas a receber apropriado	76.247	89.571	599.470	423.965
Ativo circulante	21.841	26.141	182.928	88.031
Ativo não circulante	54.406	63.430	416.542	335.934

As contas a receber de lotes concluídos e não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.12. A taxa praticada pela sua controlada foi de 5% para o exercício de 2014 e 2013, líquida do NTN-B.

Os saldos a receber estão sujeitos à atualização conforme cláusulas contratuais, as quais substancialmente preveem a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV), acrescidos de juros de 9% a 12% ao ano, a partir da assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Contas a receber--Continuação

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 (conforme critérios descritos na Nota 2.4 e 2.18), líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo circulante. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Vencidos	11.814	5.790	27.811	13.710
A vencer				
2013	-	-	-	793
2014	-	20.351	-	73.528
2015	10.027	19.467	155.285	140.140
2016	54.263	12.569	175.831	53.490
2017	45.918	11.721	149.064	48.922
2018	37.175	10.802	125.019	51.021
2019 em diante	117.434	14.023	474.408	468.647
	276.631	94.723	1.107.418	850.251
Receita a apropriar (*)	(200.384)	(5.152)	(507.948)	(426.286)
Contas a receber	76.247	89.571	599.470	423.965

(*) Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua conforme Orientação OCPC 04) (Nota 2.18).

Conforme mencionado na Nota 6, a administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face a mesma estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Créditos a receber

Conforme contrato firmado entre a Companhia e a Lindercorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. (LDI) em 26 de setembro de 2007, a LDI cedeu sua participação direta em empreendimento e indireta através de consórcio sobre uma carteira de direitos creditórios, como forma de liquidação de uma dívida com a Companhia. A Companhia efetuou a compra de recebíveis dos empreendimentos Consórcio de Urbanização Bonfim e Canoas em 2012 e 2014, respectivamente. As participações atualizadas sobre estas carteiras estão assim demonstrada:

	Controladora	Consolidado	Controladora e Consolidado
	2014	2014	2013
Circulante	4.980	15.242	5.680
Não circulante	9.945	15.187	10.611
Carteira de recebíveis	14.925	30.429	16.291

A análise de vencimentos dessa carteira em 31 de dezembro pode ser assim demonstrada, por ano de vencimento:

	Controladora	Consolidado	Controladora e Consolidado
	2014	2014	2013
Vencidos	675	1.330	876
A vencer			
2014	-	-	4.804
2015	4.305	5.547	2.583
2016	2.795	4.693	2.126
2017	2.637	4.535	1.998
2018 em diante	4.513	14.324	3.904
	14.925	30.429	16.291

A administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face a mesma estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Imóveis destinados à venda

Representados por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (empreendimentos prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	19.027	12.982	222.108	133.160
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	8.538	6.174	38.957	8.141
Provisão para distratos	-	-	3.474	-
	27.565	19.156	264.539	141.301
Ativo circulante	16.514	16.899	174.601	127.585
Ativo não circulante	11.051	2.257	89.938	13.716

(*) O consolidado inclui imóveis residenciais em construção por sociedade controlada.

A parcela classificada no ativo não circulante refere-se a empreendimentos cuja administração possui expectativa de lançar em prazo superior a 1ª de janeiro 2016.

12. Consórcios

A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, normalmente com a participação do proprietário do terreno e com outros parceiros responsáveis por obras de infraestrutura. Esses consórcios não constituem uma entidade jurídica e são tratados como um negócio em conjunto.

A estrutura de administração desses consórcios e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do consórcio tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Consórcios--Continuação

A seguir estão demonstrados os saldos a receber junto aos parceiros de consórcios:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	126	170	126	97
Consórcio de Urbanização Carmela	170	374	170	213
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	76	127	76	72
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio	125	273	125	156
Consórcio Bonfim Paulista	82	291	82	166
Consórcio de Urbanização Sumaré	207	99	207	56
Consórcio de Urbanização Salto	66	104	66	60
Consórcio de Urbanização Araraquara	225	117	225	66
Consórcio de Urbanização Piracicaba	404	588	404	335
Consórcio de Urbanização São Bento II	89	14	89	8
Consórcio de Urbanização Indaiatuba	-	207	-	118
Consórcio de Urbanização Jundiá	-	-	1.060	658
Consórcio de Urbanização Canoas	-	-	658	261
Consórcio de Urbanização Roseira	347	157	347	90
Consórcio Salto II Desenvolvimento	-	-	196	-
Outros	227	281	227	160
Circulante	2.144	2.802	4.058	2.516

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Parceiros em empreendimentos

13.1 Saldos ativos e passivos

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Aldebaran Urbanismo Ltda. (*)	1.496	1.218	1.496	1.218
Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	324	260	324	260
Norstar Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	8.191	6.596	8.191	6.596
Adiantamentos para proprietários de terrenos (*)	-	4.919	-	-
Saldo ativo	10.011	12.993	10.011	8.074
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(3.471)	(456)
Couto Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(9.918)	(6.210)
Wtorre Parauapebas Empreendimentos Residenciais S.A.	-	-	(20.842)	(19.712)
Residencial Vitória da Conquista	-	-	(262)	(1.605)
SEI Incorporação Ltda.	-	-	-	(2.953)
Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(3.322)	(1.751)
Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(5.297)	(2.575)
Residencial Vitória da Conquista	-	-	(4.952)	-
Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(710)	(973)
Cerâmica Porto Velho	-	-	(1.053)	-
SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado)	-	-	(183.404)	(129.348)
Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida NTN-NB	-	-	16.445	10.906
Outros	-	-	(103)	(351)
Saldo passivo	-	-	(216.889)	(155.028)
Ativo circulante	1.820	1.478	1.820	1.478
Ativo não circulante	8.191	11.515	8.191	11.515
Passivo circulante	-	-	(49.655)	(30.356)
Passivo não circulante	-	-	(167.234)	(129.591)
	10.011	12.993	(206.878)	(146.954)

(*) Atualizados com base na variação do CDI, acrescido de 3% ao ano, sem vencimento predeterminado.

(**) Atualizados com base na variação média do IGPM + 19,5% a.a.

O passivo é atualizado pelo IGPM + 12% a.a.

13.2 Saldos contas a receber líquido de parceiros em empreendimentos

	Consolidado	
	2014	2013
Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros	599.470	423.965
Parceiros em empreendimentos	(216.889)	(155.028)
	378.581	268.937

A Companhia possui empreendimentos realizados em conjunto com parceiro, sendo que parte das vendas é destinada aos parceiros, conforme a realização dos recebíveis. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2014, do total a receber, R\$216.889 refere-se à parcela de parceiros.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2014--Continuação
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Investimentos

14.1. Informações sobre as investidas

Controlada	Participação %	2014				2013	
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	9.715	19.316	9.705	19.297	131	7.036
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(46)	2.754	(46)	2.751	(188)	2.134
Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(1.238)	3.707	(1.237)	3.703	(1.240)	1.128
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(8)	2.096	(8)	2.094	-	22
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	265	13.988	266	13.974	(2.049)	3.822
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	4.163	2.759	4.158	2.756	(816)	1.238
Cipasa CCN Campo Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(69)	1.324	(69)	1.323	-	-
Cipasa CCN Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1.361	22.060	1.360	22.038	-	-
Cipasa CCN Parauapebas II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(619)	10.842	(618)	10.831	-	-
Cipasa CCN Santa Cecília Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(11)	1.184	(11)	1.183	-	-
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	91,5	-	-	-	-	5.299	8.178
Cipasa Jundiái Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	10.649	9.579	10.638	9.569	4.963	7.006
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	2.359	10.231	2.356	10.221	(770)	1.713
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	484	7.755	484	7.747	1.242	5.474
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(18)	1.152	(18)	1.151	-	-
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(209)	1.400	(208)	1.399	(286)	731
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(231)	4.618	(232)	4.613	(176)	599
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	4.766	8.510	4.761	8.501	3.419	2.685
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	13.358	29.296	6.679	14.648	5.773	8.083
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1.059	10.310	1.058	10.300	1.100	3.575
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1.033	6.679	1.032	6.672	(170)	244
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	522	3.038	198	1.154	(20)	131
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(77)	6.605	(29)	2.510	2.050	2.539
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	658	8.388	250	3.187	309	513
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	900	10.170	342	3.865	(89)	473
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	48	2.670	18	1.015	(27)	117
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	311	6.400	118	2.432	218	353
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(92)	10.808	(92)	10.797	(1.167)	8.230
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	548	3.510	274	1.755	1.207	1.987
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	643	16.456	642	16.440	5.188	14.647
Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	1.057	6.489	1.056	6.483	(388)	112
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,2	(1.245)	19.878	(264)	4.214	(356)	3.239

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2014--Continuação
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Investimentos--Continuação

14.1. Informações sobre as investidas--Continuação

Controlada	Participação %	2014				2013	
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	60	38.509	128.155	23.106	76.897	35.478	59.275
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(471)	8.468	(470)	8.460	(949)	2.503
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	778	10.007	777	9.997	(1.922)	3.815
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	597	26.788	596	26.761	1.929	19.365
Outros (*)		(3.895)	10.026	(1.425)	9.758	(310)	7.159
				65.147	340.496	57.383	178.126
Mais-valia de estoques na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.					1.062		2.866
					341.558		180.992

(*) Os investimentos inferiores a R\$1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2014--Continuação
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Investimentos--Continuação

14.1. Informações sobre as investidas--Continuação

14.1.1. Informações sobre outros investimentos não controlados

Não controladas	Participação %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	2014	2013	
					Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	13.358	29.296	6.679	14.648	5.773	8.083
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	522	3.038	198	1.154	(20)	131
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(77)	6.605	(29)	2.510	2.050	2.539
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	658	8.388	250	3.187	309	513
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	900	10.170	342	3.865	(89)	473
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	48	2.670	18	1.015	(27)	117
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	311	6.400	118	2.432	218	353
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,2	(1.245)	19.878	(264)	4.214	(356)	3.239
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	548	3.510	274	1.755	1.205	1.986
Outros				2.315	140	129	382
				9.901	34.920	9.192	17.816
Mais-valia de estoques na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.					1.062		2.866
					35.982		20.682

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2014--Continuação
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Investimentos--Continuação

14.2. Movimentação Controladas

Sociedade investida	No início do exercício	(+) Adição	Lucros distribuídos / (Propostos)	Equivalência patrimonial	2014
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	7.036	2.876	(320)	9.705	19.297
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.134	663	-	(46)	2.751
Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.128	3.812	-	(1.237)	3.703
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22	2.080	-	(8)	2.094
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.822	9.886	-	266	13.974
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.238	57	(2.697)	4.158	2.756
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A. (i)	8.178	(8.178)	-	-	-
Cipasa CCN Campo Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	1.392	-	(69)	1.323
Cipasa CCN Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	22.954	(2.276)	1.360	22.038
Cipasa CCN Parauapebas II Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	11.449	-	(618)	10.831
Cipasa CCN Santa Cecília Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	1.194	-	(11)	1.183
Cipasa Jundiá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.006	-	(8.075)	10.638	9.569
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.713	6.152	-	2.356	10.221
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	5.474	1.801	(12)	484	7.747
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.169	-	(18)	1.151
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	731	876	-	(208)	1.399
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	599	4.246	-	(232)	4.613
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.685	3.125	(2.070)	4.761	8.501
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	8.083	3.136	(3.250)	6.679	14.648
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.575	5.667	-	1.058	10.300
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	244	5.396	-	1.032	6.672
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	131	825	-	198	1.154
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.539	-	-	(29)	2.510
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	513	2.424	-	250	3.187
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	473	3.050	-	342	3.865
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	117	880	-	18	1.015
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	353	1.961	-	118	2.432
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	8.230	2.659	-	(92)	10.797
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.987	-	(506)	274	1.755
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	14.647	1.604	(453)	642	16.440
Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	112	5.315	-	1.056	6.483
Marsala Incorporação SPE S.A.	3.239	1.239	-	(264)	4.214
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	59.275	-	(5.484)	23.106	76.897
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.503	6.427	-	(470)	8.460
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.815	5.405	-	777	9.997
Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	19.365	6.800	-	596	26.761
Outros (*)	7.159	4.314	(290)	(1.425)	9.758
	178.126	122.656	(25.433)	65.147	340.496
Mais-valia (amortização) dos ativos de sociedade controlada	2.866	(1.804)	-	-	1.062
	180.992	120.852	(25.433)	65.147	341.558

(*) Os investimentos inferiores a R\$1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

(i) Em 2014, a Companhia incorporou a Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A., a qual consolidava as investidas CCNs.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2014--Continuação
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Investimentos--Continuação

14.2. Movimentação Controladas –Continuação

Sociedade investida	No início do exercício	(+) Adição	Lucros distribuídos / (Propostos)	Equivalência patrimonial	2013
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.160	3.745	-	131	7.036
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.536	786	-	(188)	2.134
Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	517	1.851	-	(1.240)	1.128
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	22	-	-	22
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	466	5.405	-	(2.049)	3.822
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.054	-	(816)	1.238
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A.	856	3.400	(1.377)	5.299	8.178
Cipasa Jundiáí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.043	-	4.963	7.006
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	301	2.182	-	(770)	1.713
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.564	2.440	(772)	1.242	5.474
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	315	702	-	(286)	731
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	775	-	(176)	599
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	(734)	3.419	2.685
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.658	-	(1.348)	5.773	8.083
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.475	-	1.100	3.575
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	42	372	-	(170)	244
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	151	-	-	(20)	131
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	434	55	-	2.050	2.539
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.591	-	(1.387)	309	513
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	562	-	-	(89)	473
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	144	-	-	(27)	117
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	401	-	(266)	218	353
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.466	6.931	-	(1.167)	8.230
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.557	-	(777)	1.207	1.987
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	4.818	5.165	(524)	5.188	14.647
Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	500	-	(388)	112
Marsala Incorporação SPE S.A.	3.596	-	(1)	(356)	3.239
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	18.021	11.498	(5.722)	35.478	59.275
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	473	2.979	-	(949)	2.503
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	320	5.417	-	(1.922)	3.815
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.526	15.910	-	1.929	19.365
Outros (*)	4.373	3.767	-671	-310	7.159
	53.848	80.474	(13.579)	57.383	178.126
Mais-valia (amortização) dos ativos de sociedade controlada	11.994	(9.128)	-	-	2.866
	65.842	71.346	(13.579)	57.383	180.992

(*) Os investimentos inferiores a R\$1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Investimentos--Continuação

14.3. Saldos de operações

a) Ativo circulante e não circulante

Referem-se a adiantamento para futuro aumento de capital para as seguintes sociedades controladas:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	18	825	18	825
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	2.424	-	2.424
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	12	3.061	12	3.061
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	1	24	1	24
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	869	-	869
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	1.960	-	1.960
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	6	6	6	6
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	4	-	4	-
Marsala Incorporação SPE S.A.	-	593	-	593
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	185	-	-
Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	457	-	-
Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1.518	-	-
Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	51	-	-
Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1	-	-
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	967	-	-
Pitangui Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1	-	-
Nova Iguaçu Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	368	-	-
São Leopoldo Desenvolvimento Urbano Ltda.	464	3	-	-
Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	509	-	-
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	4.198	-	-
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.317	-	-
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	617	-	-
Varzea Grande Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	20	-	-
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	113	-	-
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.198	-	-
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	96	-	-
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.155	-	-
Cipasa Jundiá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	4	-	-
Cipasa Gravataí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	28	-	-
Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1.895	-	-
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	939	-	939
Outros	1	-	-	3
Não circulante	506	26.402	41	10.704
Dividendos a receber (Nova Colorado S.A.)	16.230	9.803	-	-
	16.230	9.830	-	-

Os saldos são integralizados no capital social anualmente, alguns casos estão sob análise do jurídico para execução do processo de integralização.

b) Passivo circulante

Refere-se à parcela dos sócios nos adiantamentos para futuro aumento de capital.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Imobilizado e intangível

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
No início do exercício	3.893	3.803	6.280	4.049
Adições	1.877	1.232	7.833	3.485
Depreciação	(1.516)	(1.142)	(4.523)	(1.254)
No final do exercício	4.254	3.893	9.590	6.280
Custo	7.713	5.836	16.221	8.388
Depreciação/amortização acumulada	(3.459)	(1.943)	(6.631)	(2.108)
No final do exercício	4.254	3.893	9.590	6.280
Imobilizado	2.192	2.320	7.496	4.689
Intangível	2.062	1.573	2.094	1.591
No final do exercício	4.254	3.893	9.590	6.280

16. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Capital de giro (i)	1.506	2.170	1.506	2.170
Cédula de crédito bancário (CCB) (iv)	120.358	72.159	225.750	92.322
Desconto de recebíveis (ii)	90.281	56.083	118.104	126.542
Debêntures (iii)	50.206	35.082	110.539	35.082
Custo de capitalização	(9.062)	-	(19.489)	-
	253.289	165.494	436.410	256.116
Circulante	113.648	38.977	171.821	68.408
Não circulante	139.641	126.517	264.589	187.708
	253.289	165.494	436.410	256.116

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6,85% a.a., acrescidos do CDI.
- (ii) Desconto de recebíveis com prazo de 9 anos e com vencimento final para março de 2015, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes.
- (iii) Em 31 de janeiro de 2013, a Controlada Nova Colorado emitiu 01 (uma) debênture com taxa de juros remuneratórios de 10,75% a.a. além de atualização monetária (IPCA/IBGE), sendo o vencimento final para 1ª de novembro de 2018, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios. Em 2014, a Companhia repactuou as debêntures emitidas em 2012 com taxa de juros remuneratórios de 6,5% a.a. além da atualização monetária (CDI), sendo o vencimento final para 20 de abril de 2017, com garantia de fiança proporcional dos acionistas.
- (iv) a Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário (CCB) com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários selecionados. A CCB conta com garantia fidejussória representada pelo aval da Controladora e pelo penhor de títulos creditórios, e remuneração média de CDI+5,0% e vencimento final para março de 2015.

A Companhia possui empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de *covenants*. Durante o exercício de 2014 certos índices foram renegociados e/ou não atingidos, porém, a Companhia obteve *waiver* e não houve vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia encontra-se dentro dos novos limites estabelecidos.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Empréstimos e financiamentos--Continuação

O saldo não circulante corresponde ao desconto de recebíveis e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
2015	-	44.902	-	83.835
2016	45.922	17.968	45.922	39.664
2017	25.406	11.108	25.406	11.670
2018	62.565	10.737	62.565	10.737
2019 em diante	5.748	41.802	130.696	41.802
	139.641	126.517	264.589	187.708

17. Obrigações por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

	Consolidado	
	2014	2013
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	10.079	10.725
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	22.405	-
CCN Santa Cecília Agroflorestal Ltda. (**)	376	-
	32.860	10.725
Circulante	1.378	792
Não circulante	31.482	9.933
	32.860	10.725

(*) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, limitado a 30% do total recebido e a R\$10.350. O saldo é atualizado pelo IGPM e o vencimento está previsto para 2023.

(**) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, o saldo não sofre correção, com vencimento final em março de 2027.

18. Tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são calculados sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

18. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
PIS	228	521	3.196	2.608
COFINS	1.028	2.376	14.760	12.057
IRPJ	1.105	1.105	9.909	7.348
CSLL	191	192	5.163	3.610
	2.552	4.194	33.028	25.623
Circulante	-	1.167	5.974	5.609
Não circulante	2.552	3.027	27.054	20.014
	2.552	4.194	33.028	25.623

19. Adiantamentos de clientes

Referem-se à parcela recebida de clientes que excede a receita apropriada nos empreendimentos conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Consórcio de Urbanização Piracicaba	-	155	-	155
Consórcio de Urbanização Agrigento	3	-	3	1.597
Consórcio de Urbanização Araraquara	1	-	-	-
Consórcio de Urbanização Carmela	4	-	-	-
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	849	990
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	67	237
Dome Consultores Integrados Ltda.	-	-	163	369
Cipasa Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	45	202
Camaçari Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	2.201	278
Macapá Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.989	30
São José dos Campos Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	4.047	3.591
Jundiá Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	5.305	2.577
Canoas Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	3.431	1.168
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	10.543	496
Bonfim Desenvolvimento Urbano Ltda.	2	382	2	382
Salto Desenvolvimento Urbano Ltda.	1	187	77	187
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	8.780	1.043
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	2.061	613
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	705	860
Marília Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	975	-
Marília II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	342	-
Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	511	-
Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	35	-
Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	198	-
Outros	-	-	(64)	-
	11	724	42.265	14.775
Circulante	11	182	26.273	11.417
Não circulante	-	542	15.992	3.358

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Provisões

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Participação nos resultados	-	6.500	3.200	6.582
Garantias	5.160	1.900	5.160	1.900
Demandas judiciais	211	72	211	82
Obrigações contratuais	2.589	2.250	4.233	2.751
	7.960	10.722	12.804	11.315

b) Movimentação no consolidado

					Consolidado	
	Participação nos resultados	Garantias	Demandas judiciais	Obrigações contratuais	2014	2013
No início do exercício	6.582	1.900	82	2.751	11.315	9.719
Debitado à demonstração do resultado	3.404	3.260	129	1.969	8.762	8.725
Reversão de provisão	-	-	-	(487)	(487)	3.371)
Pago no exercício	(6.786)	-	-	-	(6.786)	3.758)
No fim do exercício	3.200	5.160	211	4.233	12.804	11.315
Passivo circulante	3.200	-	-	-	3.200	6.582
Passivo não circulante	-	5.160	211	4.233	9.604	4.733

c) Participação nos resultados

O programa de participação de resultados foi aprovado em 18 de setembro de 2014 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia e suas controladas como um todo. O passivo corresponde à estimativa do valor a ser pago, com base nas metas a serem alcançadas, referente à controlada Nova Colorado S.A.

d) Garantias

Ao término do empreendimento, a área urbanizada é entregue ao Poder Público Municipal correspondente. Para áreas comuns construídas e entregues ao Condomínio, a Companhia e suas controladas concedem período de garantia com base na legislação vigente, sendo reconhecida estimativa dos custos a serem incorridos, a valor presente, no atendimento de eventuais reivindicações.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Provisões--Continuação

e) Obrigações contratuais

A Companhia reconheceu provisão para perdas, anteriormente não previstas, a serem incorridas em empreendimentos em fase final de conclusão.

f) Demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. As contingências estão apresentadas abaixo:

	Consolidado	
	Provável	Possível
Trabalhista	169	15.708
Civil	42	4.054
Tributário	-	548
	211	20.310

A Companhia e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de ganho classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de desfechos favoráveis dos mesmos.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

21. Patrimônio líquido

21.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2014, o capital social da Companhia, no valor de R\$224.384 é dividido em 29.862.533 ações, sendo 24.979.435 ações ordinárias e 4.883.098 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal (31 de dezembro de 2013 – 22.337.127 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalizando R\$167.839).

As ações preferenciais e ações preferenciais classe II emitidas em 30 de dezembro de 2014 foram convertidas em ações preferenciais classe III, conforme Estatuto Social da Companhia.

As ações preferenciais são conversíveis em ações ordinárias nos termos previstos no Acordo de Acionistas da Companhia, terão direitos de voto restrito, sem prejuízo dos direitos de voto assegurados por lei; e farão jus ao dividendo fixo anual, cumulativo e prioritário, no valor R\$1,37 por ação preferencial, que deverá ser pago antes de quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio devido aos demais.

A Companhia classifica os valores correspondentes às suas ações preferenciais resgatáveis como capital social no patrimônio líquido, na forma definida pelo artigo 5 combinado com 11 da Lei nº 6.404/94, sendo que o entendimento da Administração da Companhia está de acordo com o requerido pela legislação societária. Consequentemente, trata tais ações preferenciais resgatáveis como títulos de patrimônio e não de dívida.

Movimentação da quantidade de ações:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Em 1º de janeiro	22.337.127	13.710.992
Aumento de capital (*)	7.525.406	8.626.135
Em 31 de dezembro	<u>29.862.533</u>	<u>22.337.127</u>

(*) A Companhia aprovou os seguintes aumentos de capital realizados com base em seu valor contábil:

- Em 26 de junho e 29 de setembro de 2013, foram aprovados os aumentos de capital social de R\$40.000 e R\$24.816 com a emissão de 5.323.477 e 3.302.658 ordinárias nominativas, sem valor nominal, respectivamente.
- Em 2014, foram aprovados os aumentos de capital social, sem valor nominal, conforme demonstrado a seguir:

<u>Data</u>	<u>Tipo ação</u>	<u>R\$</u>	<u>Ações</u>
28.01.14	Ordinária	10.000	1.330.870
03.02.14	Ordinária	9.854	1.311.438
27.11.14	Preferencial	11.911	1.585.212
12.12.14	Preferencial	24.780	3.297.886
		<u>56.545</u>	<u>7.525.406</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

21. Patrimônio líquido--Continuação

21.2. Reserva de capital

O saldo de R\$22.555 está representado substancialmente pelo valor de ágio na emissão de ações da Companhia em 4 de outubro de 2006, quando a Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. realizou a sua integralização inicial.

21.3. Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia.

Para as ações preferenciais e ações preferenciais classe II serão destacados os dividendos fixos obrigatórios no montante de R\$1,37 por ação ao ano.

A administração irá propor na assembleia dos acionistas a retenção da parcela remanescente do lucro do exercício em lucros a destinar, a qual totaliza R\$10.703 (2013 – R\$17.922) para fazer face aos compromissos assumidos para conclusão dos empreendimentos lançados (Nota 28(a)), a qual será objeto de análise para aprovação pela Assembleia de Acionistas que for deliberar sobre as demonstrações financeiras.

Após a constituição da reserva legal e dos dividendos fixos obrigatórios de caráter prioritário das ações preferenciais, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo foi assim efetuado:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro líquido do exercício	15.483	25.154
Constituição da reserva legal – 5%	(774)	(1.258)
Dividendos fixos (R\$1,37 por ação preferencial (*))	(438)	-
	<hr/>	<hr/>
Base de cálculo	14.271	23.896
Dividendo mínimo obrigatório - %	25	25
Dividendo obrigatório calculado	3.568	5.974
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(*) Para o cálculo foi considerado o período compreendido entre a emissão das ações preferenciais até 31 de dezembro de 2014.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

21. Patrimônio líquido--Continuação

21.4. Lucro líquido por ação--Continuação

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro líquido básico por ação:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro líquido do exercício	15.483	25.154
Denominador - média ponderada de ações disponíveis (em milhares de ações)	25.227	17.226
Lucro básico por ação - em R\$	0,6137	1,4602

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas.

22. Receita líquida, dos lotes vendidos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Receita com venda de lotes	10.618	40.056	363.238	364.249
Receita de serviços	-	-	3.360	6.361
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(16.814)	(20.031)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	(666)	(2.165)	(11.523)	(14.986)
Receita líquida	9.952	37.891	338.261	335.593

23. Custos e despesas por natureza

a) Custos dos lotes vendidos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obras de infraestrutura	3.461	16.802	201.083	179.164
Provisão para garantia	3.260	1.900	3.260	1.900
	6.721	18.702	204.344	181.064

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

23. Custos e despesas por natureza--Continuação

b) Despesas comerciais e gerais e administrativas

(i) *Gerais e administrativas*

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Benefícios a administradores e empregados (Nota 24)	30.282	31.128	41.468	45.190
Viagens e deslocamentos	621	635	2.947	3.204
Consultoria	4.628	3.314	11.255	4.878
Despesas de aluguel e condomínio	2.067	1.599	2.572	1.751
Depreciação e amortização	1.516	1.142	4.523	1.254
Despesas com veículos e condução	289	86	1.514	333
Despesas com informática	621	262	912	356
Despesas manutenção obras prontas	3.214	1.100	4.020	1.100
Despesa conservação e limpeza	202	125	229	128
Consumos diversos	2.228	921	5.713	6.659
	45.668	40.312	75.153	64.853

(ii) *Comerciais*

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas publicidade e marketing	1.141	1.977	11.288	22.738
Bonificações sobre novos negócios (*)	-	2	22	1.603
Outros	-	1	-	2.498
	1.141	1.980	11.310	26.839

(*) Bonificações pagas pela administração sobre intermediações de novos negócios.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

24. Despesa de benefícios a administradores e empregados

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Salários	11.792	10.546	14.188	16.479
Encargos	10.895	8.207	14.854	9.869
Treinamentos	340	83	425	83
Bônus	204	3.506	2.612	6.070
Remuneração da administração	5.017	5.933	7.653	9.900
Outros benefícios	2.034	2.853	1.736	2.789
	30.282	31.128	41.468	45.190
Número de empregados (*)	177	192	323	252

(*) O número de empregados, não faz parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas.

A administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Remuneração	3.625	2.492	5.106	5.131
Encargos	1.210	880	1.359	1.301
Benefícios	182	135	198	196
Bônus	-	2.426	990	3.272
	5.017	5.933	7.653	9.900

25. Outras receitas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Provisão para demandas judiciais	(198)	10	(198)	-
Ganho aquisição carteira	3.310	1.731	3.310	1.731
Outras receitas, líquidas	925	2.699	1.651	2.708
	4.037	4.440	4.763	4.439

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

26. Receitas e despesas financeiras

a) Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Juros de aplicações financeiras	6.147	4.044	18.076	6.086
Juros com atualização financeiras da carteira de recebíveis	8.890	7.458	9.611	7.458
Receita sobre mútuo	1.843	-	1.843	-
Outras receitas financeiras	-	-	1.688	379
	16.880	11.502	31.218	13.923

b) Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Juros, encargos e taxas bancárias	1.925	215	6.705	1.600
Juros e comissões sobre empréstimos	23.022	14.677	40.550	18.134
Outras despesas financeiras	249	1.048	255	1.197
	25.196	15.940	47.510	20.931

	Consolidado	
	2014	2013
Total despesas financeiras	49.096	25.349
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)	(1.586)	(4.418)
	47.510	20.931

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2014
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

27. Despesa de imposto de renda e contribuição social

a) No resultado do exercício

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

Descrição	Controladora	Consolidado	Consolidado
	2014	2014	2013
IRPJ	2	5.889	2.015
CSLL	1	2.898	1.078
Corrente	3	8.787	3.093
IRPJ	-	2.756	5.055
CSLL	-	1.592	2.749
Diferido	-	4.348	7.804
	3	13.135	10.897

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da Controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.14.

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 pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Resultado antes da tributação	15.486	25.154	44.022	60.332
Alíquota vigente - %	34	34	34	34
Imposto de renda e contribuição social nominal	5.265	8.552	14.967	20.513
(-) Equivalência patrimonial	(22.150)	(19.510)	(3.366)	(3.125)
(+) Diferença na tributação com base no lucro presumido	-	-	1.408	(6.491)
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	16.888	10.958	-	-
Imposto de renda e contribuição social	3	-	13.135	10.897
Alíquota efetiva			29,84%	18,06%

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

28. Compromissos

a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta a R\$378.898, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.18(a)).

Os compromissos de incorporação imobiliária, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

b) Compromissos com arrendamento mercantil operacional - Companhia e suas controladas como arrendatárias

O Grupo arrenda os escritórios onde estão localizados a matriz e filiais. Os termos do arrendamento são de quatro anos e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do período de arrendamento à taxa de mercado.

O Grupo tem que fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam o valor de três aluguéis vigentes (R\$462).

29. Seguros

Para determinados empreendimentos, em virtude de requerimento específico, são contratados seguros garantia que cobre o fiel cumprimento das obrigações de infraestrutura assumidas pela Companhia junto ao Poder Público Municipal, como a seguir indicado:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2014

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

29. Seguros--Continuação

	R\$	Vigência
Consórcio Urbanização Bonfim Paulista Ltda.	10.048	31 de julho de 2015
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	4.373	24 de julho de 2016
Cipasa Porto Velho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.023	21 de janeiro de 2015
Consórcio de Urbanização Canoas Ltda.	18.961	01 de agosto de 2016
Cipasa Cachoeiro Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.830	09 de julho de 2015
Consórcio de Urbanização Jundiá Ltda.	30.129	15 de agosto de 2015
Cipasa Aracruz Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.389	20 de dezembro de 2017
Cipasa Pontal Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11.211	06 de maio de 2015
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.101	28 de fevereiro de 2016
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.557	15 de agosto de 2016
Cipasa Aracruz Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.648	20 de dezembro de 2017
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.557	15 de agosto de 2016
Cipasa Marília Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	27	15 de setembro de 2015
Seguro patrimonial		
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	11.350	28 de março de 2015
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	2.458	12 de dezembro de 2015
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	150	03 de maio de 2015
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	30.000	27 de outubro de 2015
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	301.000	30 de maio de 2015
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	226	04 de abril de 2015

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

30. Eventos subsequentes

Em 29 de janeiro de 2015, a Companhia aumentou o capital social em R\$147.576 mediante a emissão de 12.591.406 novas ações preferenciais, ao preço de emissão de aproximadamente R\$11,72 por ação.

As novas ações preferenciais emitidas foram totalmente subscritas e integralizadas pelo Prosperitas III Fundo de Investimento em Participações através de depósito bancário e transferência de debênture a receber da Ellensbrook Participações S.A. no montante de R\$109.543 e R\$38.033, respectivamente.

Em 1ª de fevereiro de 2015, a Companhia incorporou de forma reversa a acionista não controladora (Ellensbrook Participações S.A.) visando à reestruturação societária que objetiva unificar e simplificar a sua estrutura societária.

