

CGD  
Empreendimento  
S.S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2015 e 2014**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>5</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500, Fax 55 (11) 3940-1501  
www.kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Acionistas e Diretores da  
CGD Empreendimentos S.A.  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da CGD Empreendimentos S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou 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 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 nas 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CGD Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Ênfase**

Sem modificar nossa opinião, chamamos atenção para a nota explicativa 6 às demonstrações financeiras, que descreve que determinadas transações da Companhia são efetuadas com partes relacionadas às quais foram realizadas de acordo com termos e condições pactuados entre as partes, cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas apenas com partes não relacionadas.

São Paulo, 22 de abril de 2016

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

  
Marcelo Pereira Gonçalves  
Contador CRC 1SP220026/O-3

## CGD Empreendimentos S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2015	2014	Passivo	Nota	2015	2014
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.370	411	Fornecedores	9	6.145	3.910
Contas a receber	5	3.643	3.399	Empréstimos e financiamentos	10	96.170	39.636
Impostos a recuperar		1.140	5.201	Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	11	8.226	8.338
Outras contas a receber		319	477	Receitas de cessões a apropriar	12	1.138	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>7.472</b>	<b>9.488</b>	Salários, férias e encargos sociais		42	62
				Impostos e contribuições a recolher	13	1.767	1.548
				Adiantamentos de clientes		741	297
				Obrigações por aquisição de imóveis	14	2.592	2.342
				Provisão para imposto de renda e contribuição social	16	2.667	6.292
				Outras contas a pagar		1.167	406
				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>120.655</b>	<b>62.831</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Depósito judicial	15	82	82	Empréstimos e financiamentos	10	183.542	180.871
Mútuo a receber	6	46.262	19.768	Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	11	57.175	66.097
Propriedades para investimento	7	1.539.788	1.226.404	Receitas de cessões a apropriar	12	5.162	-
Imobilizado	8	44.179	39.875	Impostos e contribuições a recolher	13	1.087	1.684
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.630.311</b>	<b>1.286.129</b>	Mútuo a pagar	6	77.841	60.331
				Provisão para imposto de renda e contribuição social diferida	15	352.836	268.452
				<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>677.643</b>	<b>577.435</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>	17		
				Capital social		120.837	62.610
				Reserva legal		21.729	12.522
				Reserva de lucros		696.919	580.219
				<b>Patrimônio líquido</b>		<b>839.485</b>	<b>655.351</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.637.783</b>	<b>1.295.617</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.637.783</b>	<b>1.295.617</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# CGD Empreendimentos S.A.

## Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	Nota	2015	2014
<b>Receita operacional líquida</b>	18	57.827	54.274
<b>Custos operacionais:</b>			
Depreciação de edifícios		<u>(5.985)</u>	<u>(5.310)</u>
<b>Resultado bruto</b>		51.842	48.964
<b>(Despesas) receitas operacionais:</b>			
Gerais e administrativas	19	(1.099)	(804)
Despesas tributárias	20	(2.574)	(2.462)
Comissões pela mediação de negócios		23	332
Outras receitas operacionais, líquidas	21	<u>248.295</u>	<u>79.838</u>
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas</b>		296.487	125.868
Despesas financeiras	22	(21.545)	(17.747)
Receitas financeiras	22	<u>149</u>	<u>12.688</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	22	(21.396)	(5.059)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		275.091	120.809
Imposto de renda e contribuição social:			
Corrente	16	(6.573)	(6.292)
Diferido	16	<u>(84.384)</u>	<u>(27.049)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><u>184.134</u></u>	<u><u>87.468</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# CGD Empreendimentos S.A.

## Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

*(Em milhares de Reais)*

	2015	2014
Lucro líquido do exercício	184.134	87.468
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>184.134</u></u>	<u><u>87.468</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# CGD Empreendimentos S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

		<u>Reservas de Lucros</u>					
	Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva para aumento de capital	Lucros a realizar	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2014</b>		62.610	12.522	3.241	489.510	-	567.883
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	87.468	87.468
Destinação do lucro do exercício:							
Reserva de lucros a realizar	17.b	-	-	-	87.468	(87.468)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>		62.610	12.522	3.241	576.978	-	655.351
Capitalização de reservas em 30 de outubro de 2015		58.227	-	(3.241)	(54.986)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	184.134	184.134
Destinação do lucro do exercício:							
Reserva legal	17.b	-	9.207	-	-	(9.207)	-
Reserva de lucros a realizar	17.b	-	-	-	174.927	(174.927)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<u>120.837</u>	<u>21.729</u>	<u>-</u>	<u>696.919</u>	<u>-</u>	<u>839.485</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# CGD Empreendimentos S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	2015	2014
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	184.134	87.468
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação	5.985	5.310
Valor residual do ativo imobilizado baixado e propriedade para investimento	-	920
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	(163.876)	(52.576)
Encargos financeiros sobre empréstimos e obrigações	20.730	15.568
Juros sobre saldos de mútuo a pagar	659	(10.914)
Apropriação de receitas diferidas	(19.103)	(15.116)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(353)	(1.840)
Créditos com outras empresas	-	3.955
Impostos a recuperar	(2.559)	(5.990)
Outras contas a receber	(341)	183
Depósito judicial	-	(82)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(5.756)	605
Salários, férias e encargos sociais	(20)	26
Impostos e contribuições a recolher	2.239	5.270
Adiantamentos de clientes	495	245
Outras contas a pagar	1.076	-
Aluguel recebido antecipadamente	6.435	-
<b>Caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<u>29.745</u>	<u>33.032</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>		
Empréstimos recebidos de partes relacionadas	(21.263)	21.192
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	3.030	(25.719)
Aquisição de propriedade para investimento	(52.326)	(78.968)
Aquisição de imobilizado	(2.331)	(3.269)
<b>Caixa aplicado nas atividades de investimentos</b>	<u>(72.890)</u>	<u>(86.764)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Captação de empréstimos e financiamentos	85.864	91.986
Pagamento de empréstimos (principal e encargos)	(57.205)	(33.556)
Captação empréstimos - partes relacionadas	36.090	39.608
Recursos pagos a partes relacionadas	(19.645)	(45.732)
<b>Caixa gerado pelas atividades de financiamentos</b>	<u>45.104</u>	<u>52.307</u>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>1.959</u>	<u>(1.426)</u>
<b>Demonstração do aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	411	1.837
No final do exercício	<u>2.370</u>	<u>411</u>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>1.959</u>	<u>(1.426)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

A CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) tem como objeto social a exploração das seguintes atividades: (a) administração de ativos imobiliários, tais como compra, venda e aluguel de imóveis próprios e (b) atividades de corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas.

### **2 Base de preparação**

#### **a. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 22 de abril de 2016 foi autorizada pela Administração da Companhia a emissão destas demonstrações financeiras.

#### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento e instrumentos financeiros não derivativos que são mensuradas ao valor justo.

#### **c. Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda funcional da Companhia é o Real e essas demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais. Todos os saldos apresentados em milhares de Reais nestas demonstrações financeiras foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### **d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requerem que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e suposições que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir destas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas anualmente pela Administração da Companhia, sendo as alterações reconhecidas no exercício no qual tais estimativas são revisadas e nos exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente as políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas notas explicativas:

- **Nota 3a** - Instrumentos financeiros
- **Nota 3b** - Propriedades para investimento

- **Nota 3c** - Ativo imobilizado

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota 3b** - Propriedades para investimento;
- **Nota 15** - Provisão para contingências; e
- **Nota 16** - Provisão para imposto de renda e contribuição social corrente e diferido.

**e. Mensuração do valor justo**

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à Diretoria.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizado para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos do CPC.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas notas explicativas 7 e 24.

### **3 Principais práticas contábeis**

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

**a. Instrumentos financeiros**

**(i) Ativos financeiros não derivativos**

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pela Companhia nos ativos financeiros são reconhecidos como um ativo ou passivo individual.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis.

*Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado*

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou tenha sido designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangem aplicações financeiras.

*Empréstimos e recebíveis*

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os empréstimos e recebíveis abrangem, contas a receber, créditos com outras empresas, outros créditos e partes relacionadas.

*Caixa e equivalentes de caixa*

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Companhia na gestão das obrigações de curto prazo.

**(ii) Passivos financeiros não derivativos**

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou expiradas.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos, financiamentos, cédulas de crédito imobiliário - CCI, fornecedores, adiantamentos de clientes, obrigações por aquisição de imóveis, mútuos com partes relacionadas e outras contas a pagar.

Os passivos financeiros de empréstimos, financiamentos e cédulas de crédito imobiliário - CCI são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

**b. Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento são representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, conforme divulgado na nota 8. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por empresa especializada, utilizando modelo baseado na combinação de fatores como área equivalente construída, custo unitário de construção, custo de reprodução (e respectivo valor residual) e critério de depreciação relativo à idade, adotando-se o método combinado de *Ross-Heidecke*.

No mínimo anualmente são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas no resultado. As propriedades para investimento em construção (“*Greenfields*”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo. O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Reconhecimento e mensuração - os ativos são demonstrados inicialmente ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido das depreciações acumuladas e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando necessário.

**c. Ativo imobilizado**

Os custos dos ativos imobilizados incluem os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos. Os custos de ativos construídos pela Companhia incluem o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condição necessária para que esses possam operar da forma pretendida pela Administração e os custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis, quando medidos de forma confiável.

Quando parte de um item do ativo têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais).

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do ativo. Os gastos incorridos na personalização de imóveis (semelhante aos contratos de “*built do suit*”), também são capitalizados. Qualquer outro tipo de gasto, quando incorrido, é reconhecido no resultado como despesa.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado apurados pela comparação entre os recursos advindos de alienação com o valor contábil do imobilizado, são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

**(i) Custos subsequentes**

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente fluirão para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

**(ii) Depreciação**

A depreciação é computada pelo método linear, às taxas consideradas compatíveis com a vida útil. As principais taxas de depreciação estão demonstradas na nota explicativa 8.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício social e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudanças de estimativas contábeis.

A Companhia optou por não valorizar os seus ativos imobilizados ao custo atribuído por entender que o custo histórico, deduzido da melhor estimativa de depreciação e de provisão para redução ao valor recuperável, quando requerido, melhor representa os seus valores de aquisição de maneira consistente aos requisitos de reconhecimento de um ativo conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 27 - Ativo Imobilizado.

**d. Contas a receber de clientes**

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Companhia, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

O cálculo do valor presente, quando aplicável, é efetuado para cada transação com base numa taxa de juros que reflete o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente do contas a receber é contra a receita bruta no resultado. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do faturamento é considerada receita

financeira e será apropriada com base nos métodos do custo amortizado e da taxa de juros efetiva ao longo do prazo de vencimento da transação.

**e. Redução ao valor recuperável de ativos**

**(i) Ativos financeiros**

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Uma redução do valor recuperável com relação a um ativo financeiro medido pelo custo amortizado é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

**(ii) Ativos não financeiros**

Os valores contábeis dos ativos não financeiros são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Uma perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável, é reconhecida caso o valor contábil de um ativo exceda seu valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

As perdas de valor recuperável reconhecidas em períodos anteriores são avaliadas a cada data de apresentação para quaisquer indicações de que a perda tenha aumentado, diminuído ou não mais exista. Uma perda de valor é revertida caso tenha havido uma mudança nas estimativas usadas para determinar o valor recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável é revertida somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

**f. Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes dos impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

**g. Receita operacional**

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita de serviços prestados e de alugueis é reconhecida no resultado em função da sua realização. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização.

**h. Receitas e despesas financeiras**

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, mudanças no valor justo de ativos financeiros, os quais sejam registrados através do resultado do exercício e variações monetárias positivas sobre passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente os juros e variações monetárias sobre passivos financeiros, mudanças no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado e perdas por provisão para recuperação de ativos financeiros. Custos de empréstimos que não sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou construção de ativos qualificáveis são reconhecidos no resultado do exercício com base no método da taxa efetiva de juros.

**i. Imposto de renda e contribuição social**

Em 2015 e 2014 a Companhia optou pela tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro presumido. Desta forma, os cálculos foram efetuados com base nas receitas de locações, receitas financeiros e outras receitas.

O lucro presumido calculado é equivalente à razão de 32% do faturamento, adicionado às receitas financeiras. O imposto de renda foi calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro presumido excedente a R\$ 60.000 em cada trimestre. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida. O imposto diferido não é reconhecido para:

- diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil;
- diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que a Companhia seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível; e



Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

#### **j. Novas normas e interpretações ainda não efetivadas**

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2016 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

##### ***IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)***

A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, incluindo um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros, e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma. Portanto, a adoção antecipada dessas IFRS não é permitida para entidades que divulgam as suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### **4 Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Caixa	7	6
Bancos	58	405
Aplicações financeiras	2.305	-
	<hr/> 2.370	<hr/> 411

A aplicação financeira refere-se a CDB pós-fixado, indexado por 101% do CDI, com vencimento previsto para 17/08/2017, porém a Companhia efetuou o seu resgate em fevereiro de 2016. Esta aplicação estava vinculada à liberação de parcela de financiamento do Banco Santander, demonstrado na Nota 10.

## 5 Contas a receber

	2015	2014
Aluguéis a receber	2.978	2.703
Aluguéis a receber - partes relacionadas - nota 7	653	644
Outros créditos e comissões a receber	12	52
	3.643	3.399

## 6 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (13% da receita de aluguel em 2015 e 13% em 2014), decorrem de transações da Companhia com empresas vinculadas ao pessoal chave da administração e outras partes relacionadas às quais foram realizadas de acordo com termos e condições pactuados entre as partes cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas apenas com partes não relacionadas.

	Ativos		Passivos	
	2015	2014	2015	2014
<b>Contas a receber:</b>				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	350	258	-	-
CMD Motors Ltda.	7	53	-	-
CMD Automóveis Ltda.	200	150	-	-
Dahruj Motors Ltda.	7	7	-	-
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	8	29	-	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	81	147	-	-
	653	644	-	-
	Ativos		Passivos	
	2015	2014	2015	2014
<b>Contratos de mútuo:</b>				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	-	-	9.771	11.375
CMD Motors Ltda.	11.761	14.441	-	-
CMD Automóveis Ltda.	-	-	18.544	3.100
Dahruj Motors Ltda.	-	-	35.691	34.247
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	8.165	5.300
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	150	2.170	-
CM Dahruj Comércio de Automóveis Ltda.	-	-	2.000	2.000
Cláudio Dahruj	24.717	5.177	-	-
Márcia Dahruj	9.784	-	-	4.309
Gabriel Zanaga Dahruj	-	-	1.500	-
	46.262	19.768	77.841	60.331

	Receitas com aluguéis		Despesas financeiras	
	2015	2014	2015	2014
<b>Transações</b>				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	3.755	3.012	116	(12.368)
CMD Motors Ltda.	175	625	-	-
Dahruj Motors Ltda.	85	79	395	1.454
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	1.228	1.710	-	-
CMD Automóveis Ltda.	2.400	1.650	149	-
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	127	334	-	-
	<u>7.770</u>	<u>7.410</u>	<u>660</u>	<u>(10.914)</u>

Os saldos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, relativos a operações com partes relacionadas, decorrem de transações de empréstimos entre a Companhia e outras empresas do Grupo C&M Dahruj, as quais foram realizadas em condições contratuais específicas. Os contratos de mútuo firmados com as credoras têm vencimentos previstos para 10 anos, podendo ser liquidado de forma antecipada, sendo o da CMJ Comércio de Veículos Ltda., a CMD Automóveis Ltda. e a Dahruj Motors Ltda., acrescidos de juros a 1,2% a.a., não capitalizáveis.

#### **Remuneração do pessoal-chave da administração**

Durante os exercícios de 2015 e 2014, o pessoal-chave da administração não teve remuneração a título de honorários, benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho.

## **7 Propriedades para investimento**

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para investimento as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização do capital podem ser registradas como propriedades para investimento. A Administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o valor das propriedades no seu negócio. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente na data de fechamento de balanço no final do exercício social. Propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais que são arrendados a terceiros, por um período inicial não revogável de 5 anos com o valor anual do aluguel indexado a índices de preços ao consumidor. Renovações subsequentes são negociadas com o arrendatário por igual período inicial e nenhum aluguel contingente é cobrado.

### **a. Composição**

	2015			2014		
	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido
Edificações	830.275	(27.311)	802.964	432.365	(21.640)	410.725
Benfeitorias em propriedades de terceiros	37.481	(3.151)	34.330	33.786	(2.837)	30.949
Terrenos	643.827	-	643.827	575.272	-	575.272
Imobilizações em andamento	58.667	-	58.667	209.458	-	209.458
	<u>1.570.250</u>	<u>(30.462)</u>	<u>1.539.788</u>	<u>1.250.881</u>	<u>(24.477)</u>	<u>1.226.404</u>

A seguir a taxa de rentabilidade aplicada ao aluguel anual líquido dos imóveis em operação, por tipo de imóvel e praça de atuação:

Imóveis	Praças	Taxas de rentabilidade	
		2015	2014
Conjuntos comerciais	Campinas	5,90%	12,55%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	6,45%	6,81%
Prédio comercial	São Paulo	5,54%	6,93%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	7,96%	5,15%

**b. Movimentação do custo em 2015**

	Saldos em 01/01/15	Adições/ (Baixas)	Transferências	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/15
Edificações	432.365	-	221.900	176.010	830.275
Benfeitorias em propriedades de terceiros	33.786	-	-	3.695	37.481
Terrenos	575.272	-	-	68.555	643.827
Imobilizações em andamento	209.458	71.109	(221.900)	-	58.667
	<u>1.250.881</u>	<u>71.109</u>	<u>-</u>	<u>248.260</u>	<u>1.570.250</u>

Os gastos incorridos durante as obras são registrados em imobilizado em andamento e posteriormente o saldo é reclassificado para edificações.

**c. Movimentação do custo em 2014**

	Saldos em 01/01/14	Adições/ (Baixas)	Transferências	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/14
Edificações	397.075	-	-	35.290	432.365
Benfeitorias em propriedades de terceiros	32.476	-	-	1.310	33.786
Terrenos	532.247	-	-	43.025	575.272
Imobilizações em andamento	118.992	90.466	-	-	209.458
	<u>1.080.790</u>	<u>90.466</u>	<u>-</u>	<u>79.625</u>	<u>1.250.881</u>

**d. Movimentação da depreciação acumulada em 2015**

	Saldos em 01/01/15	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/15
Edificações	(21.640)	(5.671)	-	(27.311)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	(2.837)	(314)	-	(3.151)
	<u>(24.477)</u>	<u>(5.985)</u>	<u>-</u>	<u>(30.462)</u>

**e. Movimentação da depreciação acumulada em 2014**

	Saldos em 01/01/14	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/14
Edificações	(16.632)	(5.008)	-	(21.640)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	(2.535)	(302)	-	(2.837)
	<u>(19.167)</u>	<u>(5.310)</u>	<u>-</u>	<u>(24.477)</u>

**f. Revisão da vida útil**

A Companhia revisou a vida útil remanescente dos bens, sendo o levantamento realizado com base em laudo técnico emitido por empresa especializada (Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações) na data base de 31 de dezembro de 2015 e 2014 e não foi identificada necessidade de alteração da vida útil.

**g. Avaliação a valor justo**

**(i) Hierarquia do valor justo**

O valor justo de cada propriedade construída foi determinado por meio de avaliação efetuada pela mesma empresa especializada. A metodologia empregada baseia-se nas normas da ABNT e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo, conjugadas com a informação de nível 2 obtida a partir de dados de mercado observáveis em transações envolvendo edificações comparáveis em locais similares.

**(ii) Valor justo de nível 2**

Os valores das propriedades foram encontrados através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do Método da Quantificação do Custo de Reprodução das benfeitorias. Desta forma, a Companhia conjugou o uso das seguintes técnicas de avaliação: abordagem de mercado e abordagem de custo.

A Companhia concedeu imóveis, ao custo líquido de R\$1.063.148 (R\$ 646.476 em 2014), em garantia de financiamentos por ela contratados e fornecimentos pactuados por empresas do Grupo C&M Dahruj.

**8 Imobilizado**

**a. Composição do saldo**

	Taxa de depreciação % a.a.	2015			2014
		Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	Total
Edificações	(a)	39.840	-	39.840	37.718
Veículos		4.339	-	4.339	2.157
		44.179	-	44.179	39.875

- (a) Os dois imóveis existentes, não são mantidos para renda e não estão sendo usados pela Companhia, razão pela qual a Administração decidiu por não registrar a depreciação destes ativos. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do ativo imobilizado, baseado na avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nos ativos que foram avaliados, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

**b. Movimentação do custo em 2015**

	Saldos em 01/01/15	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/15
<b>Imobilizado</b>				
Edificações	37.718	2.122	-	39.840
Veículos	2.157	2.182	-	4.339
	39.875	4.304	-	44.179

### c. Movimentação do custo em 2014

	Saldos em 01/01/14	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/14
<b>Imobilizado</b>				
Edificações	35.482	2.236	-	37.718
Veículos	1.084	1.993	(920)	2.157
	<u>36.566</u>	<u>4.229</u>	<u>(920)</u>	<u>39.875</u>

## 9 Fornecedores

	2015	2014
Fornecedores de obras	<u>6.145</u>	<u>3.910</u>

## 10 Empréstimos e financiamentos

	Encargos	Vencimento final	2015	2014
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 1,95% a.a.	19/03/2015	-	6.023
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 1,95% a.a.	23/03/2015	-	6.517
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 1,95% a.a.	23/03/2015	-	2.508
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 2,25% a.a.	09/02/2015	-	4.526
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 3,05% a.a.	11/07/2016	29.656	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 3,80% a.a.	22/02/2016	6.352	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 3,80% a.a.	28/03/2016	8.392	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,00% a.a.	11/04/2016	8.293	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,00% a.a.	03/05/2016	3.075	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 3,50% a.a.	10/08/2016	5.319	-
Banco Itaú BBA S.A. (b)	TR + 9,55% a.a.	07/04/2025	25.879	-
Banco Itaú BBA S.A. (c)	TR + 9,55% a.a.	07/10/2024	14.037	14.341
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,38% a.a.	15/05/2018	8.464	11.955
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,40% a.a.	15/09/2018	6.643	9.049
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,40% a.a.	15/10/2018	11.406	15.417
Banco Santander do Brasil S.A. (e)	9,28%a.a.	05/07/2023	150.873	149.146
Banco Santander do Brasil S.A. (f)	9,90%a.a.	29/05/2016	134	456
Banco Itaucard S.A. (g)	0,69%a.m.	04/04/2017	798	-
Safra Leasing S.A. (h)	0,84%a.m.	15/05/2016	391	569
			<u>279.712</u>	<u>220.507</u>
Parcelas classificadas no passivo circulante			96.170	39.636
Parcelas classificadas no passivo não circulante			183.542	180.871

- (a) Referem-se a cédulas de crédito bancário, para capital de giro, garantidas com aval dos sócios.
- (b) Em 2 de abril de 2015, foi aberta uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos a serem realizados na construção do imóvel comercial da *Tok Stok*, em São Paulo, no montante de R\$ 25 milhões, amortizável em 10 anos, com 1 ano de carência somente para o principal, findo em 7 de abril de 2025. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizará os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras estimada em 1 ano, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da locação. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj. Os principais “covenants” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou

falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante todo o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2.

- (c) Em 7 de outubro de 2014, a Companhia abriu uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos a serem realizados no empreendimento *Condomínio L'essence Mooca*, em São Paulo, no montante de R\$ 14 milhões, amortizável em 10 anos, com 1 ano de carência somente para o principal, findo em 7 de outubro de 2024. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizará os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras estimada em 7 meses, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto de locação à Wal-Mart Brasil Ltda.. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj. Os principais “*covenants*” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante todo o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2.
- (d) Objetivando melhorar o perfil dos compromissos e reduzir o custo do serviço da dívida, a Companhia optou pela portabilidade dos débitos tomados para capital de giro, migrando as CCB's para outro credor. Em garantia, além do aval dos sócios, foram cedidos fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos contratos de locação firmados com a Wal-Mart Brasil Ltda. e Anhanguera Educacional Ltda., com vencimentos finais previstos para março de 2022 e março de 2027, respectivamente.
- (e) Em 30 de julho de 2013, a Companhia abriu uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos a serem realizados no empreendimento *Dahruj Towers*, em São Paulo, no montante de R\$ 150 milhões, amortizável em 8 anos, com 2 anos de carência somente para o principal, findo em 5 de julho de 2023. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizará os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel e suas benfeitorias e cedidos os direitos creditórios futuros, decorrentes dos contratos de locação dos imóveis. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj. Os principais “*covenants*” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 7, a partir do primeiro ano, em escala decrescente até o último ano; e (iv) limitação da distribuição de dividendos em 25% do lucro líquido apurado no período de 12 meses.
- (f) Corresponde a 2 contratos de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de veículos, com vencimento final previsto para maio de 2016, no montante total de R\$ 1.005.
- (g) Corresponde a contrato de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de 1 veículo usado, com vencimento final previsto para abril de 2017, no montante total de R\$ 798.
- (h) Corresponde a contrato de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de 1 veículo usado, com vencimento final previsto para maio de 2016, no montante total de R\$ 569.

## 11 Cédula de crédito imobiliário - CCI

Em 10 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel localizado na cidade de Cordeirópolis, atualmente locado à Nestlé Brasil. O valor líquido da CCI emitida é de R\$ 81.763 e o saldo em 31 de dezembro de 2015 e 2014 está assim demonstrado:

	2015	2014
Captação de CCI	83.960	83.960
Custos da captação	(1.776)	(1.996)
Amortizações	(36.011)	(16.715)
Encargos financeiros	19.228	9.186
	<u>65.401</u>	<u>74.435</u>
Circulante	<u>8.226</u>	<u>8.338</u>
Não circulante	<u>57.175</u>	<u>66.097</u>

O montante captado será pago em 120 parcelas mensais de R\$ 705, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M, a partir de 2014. Em garantia da CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária do imóvel locado; (ii) cessão fiduciária de créditos imobiliários; (iii) cessão fiduciária de uma aplicação financeira e (iv) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2015, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2016	10.007
2017	9.278
2018	8.600
2019	7.977
2020	7.395
2021 em diante	<u>22.144</u>
	<u><u>65.401</u></u>

Os principais “*covenants*” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2.

A Companhia estava adimplente com os *covenants* no exercício de 2015.

## 12 Receitas de cessões a apropriar

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou uma antecipação dos recebíveis de aluguéis de alguns andares do *Edifício Dahruj Towers I*, localizado na cidade de Campinas, atualmente locado à Petrobrás Distribuidora S.a.. O valor líquido da antecipação é de R\$ 6.436, calculado mediante a aplicação de taxa de desconto linear de 15,81%a.m., e o saldo em 31 de dezembro de 2015 e 2014 está assim demonstrado:

Valor da Cessão de Crédito com Direito de Regresso	9.433
Custos da captação	(2.997)
Apropriação da receita	<u>(136)</u>
	<u>6.300</u>
Circulante	1.138
Não circulante	5.162

O montante será apropriado em 66 parcelas mensais, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M, a partir de 2016. Em garantia da operação foram concedidos: (i) cessão fiduciária de créditos imobiliários; e (ii) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

Os principais “*covenants*” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2.



### 13 Impostos e contribuições a recolher

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
IPTU parcelado	1.901	2.711
IRPJ parcelado	434	-
COFINS	153	135
ISS	139	124
PIS	33	29
IOF	143	143
Outros impostos e contribuições	51	90
	2.854	3.232
 Circulante	 1.767	 1.548
Não circulante	1.087	1.684

#### Composição dos impostos parcelados

	<b>Curto prazo</b>		<b>Longo prazo</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
IRPJ (a)	90	-	344	-
IPTU (b)	1.158	1.026	743	1.684
	1.248	1.026	1.087	1.684

- (a) Compreende débitos de IRPJ de 2010, pelo indeferimento de compensação de créditos julgado pela Receita Federal em 2014, no montante de R\$ 448, já acrescido de multa e juros de R\$ 180. A dívida é corrigida pela SELIC, podendo ser paga em 60 parcelas.
- (b) A Companhia aderiu a programa de parcelamento municipal para viabilizar a liquidação dos débitos oriundos da aquisição do imóvel situado na Av. Francisco Matarazzo, em São Paulo. Sobre o montante parcelado incide correção pela variação do IPCA + 1% a.m. de juros, podendo ser pago em 120 parcelas, com vencimento final previsto para agosto de 2017.

### 14 Obrigações por aquisição de imóveis

	<b>Vencimento final</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda.	31/03/2013	2.592	2.342
Circulante		2.592	2.342

Corresponde à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de Santo André - SP, em 16 de março de 2012, pelo montante de R\$ 20.000, cujo pagamento, em parcela única acrescida da variação do IPCA, está vinculado à solução de pendências construtivas das benfeitorias junto à Prefeitura local, estimada para ocorrer dentro do prazo de um ano. Parte do imóvel encontra-se gravada por hipoteca em favor de terceiros para garantia de cumprimento de obrigação contratual da empresa Anhanguera Educacional Participações S.A., no valor de R\$ 20.000, vencido em 10 de dezembro de 2013. O saldo será pago somente após a liberação da hipoteca da Anhanguera Educacional.

## 15 Provisão para contingências

A Companhia é parte (pólo passivo) 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 para contingências tributárias no montante abaixo demonstrado, o qual é considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Provisão para contingência	95	95
(-) Depósito judicial	(177)	(177)
	82	82
	82	82

A demanda tributária, provisionada pela Companhia refere-se a incidência de IPI sobre operação de arrendamento mercantil, cujo depósito judicial está vinculado à demanda registrada no passivo. Com base na opinião dos advogados, o valor possível de perda é de R\$ 377 para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

## 16 Provisão para imposto de renda e contribuição social e impostos diferidos

### a. Correntes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a Companhia adotou o regime de tributação do lucro presumido, pelo qual o imposto de renda e contribuição social são calculados pela aplicação de percentuais pré-estabelecidos sobre as receitas de aluguéis, serviços e financeiras (nota explicativa 3).

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Receita de aluguel	60.018	56.330
Receita de comissão	25	364
	60.043	56.694
Total da receita	60.043	56.694
Lucro Presumido - 32%	19.214	18.142
Outras receitas	-	436
	19.214	18.578
Base de cálculo para imposto	19.214	18.578
Imposto de renda e contribuição social	6.573	6.292

### b. Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos referem-se aos efeitos fiscais decorrentes de ajuste a valor justo (*fair value*) das propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2015, o saldo é de R\$ 352.836 (em 31 de dezembro de 2014 - R\$ 268.452) e o efeito no

resultado do exercício de 2015 é de R\$ 84.384 (R\$ 27.049 em 2014). Conforme apresentado abaixo:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Propriedade para investimento mais valia - ano anterior	790.058	710.433
Movimentação do ano	<u>248.260</u>	<u>79.625</u>
Base	<u>1.038.318</u>	<u>790.058</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	353.028	268.620
Outros	<u>(192)</u>	<u>(168)</u>
Total do imposto de renda diferido	<u>352.836</u>	<u>268.452</u>
Movimentação do exercício - efeito no resultado	<u>84.384</u>	<u>27.049</u>

## **17 Patrimônio líquido**

### **a. Capital social**

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 62.610.000 ações ordinárias nominativas (62.610.000 ações, em 2014) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,00 em 2014) cada uma. Em 30 de outubro de 2015, os Sócios decidiram capitalizar R\$ 58.227, aumentando o capital social para R\$ 120.837.

As ações ordinárias conferem um voto nas deliberações das Assembléias Gerais. Os lucros apurados serão tratados na forma determinada pela Assembléia Geral, respeitados os preceitos contidos na legislação societária brasileira em vigor. É assegurada a distribuição mínima obrigatória de 1% do lucro líquido do exercício, após as destinações legais, salvo disposição em contrário.

### **b. Reservas**

#### **(i) Reserva legal**

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

#### **(ii) Reserva para aumento de capital**

Reserva de lucros anteriores destinada ao aumento do capital social da Companhia. O aumento do capital social deverá ser efetuado após a absorção de todo prejuízo acumulado da Companhia pelo lucro do exercício corrente.

#### **(iii) Reserva de lucros a realizar**

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia constituiu o montante de R\$ 174.927 (R\$ 87.468, em 31 de dezembro de 2014), referente à parcela do lucro não realizado no exercício. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício, o rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (propriedades para investimento). Embora esteja previsto no estatuto a destinação de 1% do lucro a título de dividendos a Administração entende que o estágio do negócio a prioridade é a liquidação do saldo com partes relacionadas, motivo pelo qual nenhuma distribuição foi efetuada.

## 18 Receita operacional líquida

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Receita operacional bruta:</b>		
Receitas de locações	60.018	56.330
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS, COFINS e ISS)	<u>(2.191)</u>	<u>(2.056)</u>
<b>Receita operacional líquida</b>	<u><u>57.827</u></u>	<u><u>54.274</u></u>

## 19 Gerais e Administrativas

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Salários e encargos sociais	(417)	(374)
Serviços prestados	(425)	(335)
Manutenção e conservação de imóveis	(7)	(36)
Água, luz e comunicações	(129)	(50)
Outras despesas	<u>(121)</u>	<u>(9)</u>
	<u><u>(1.099)</u></u>	<u><u>(804)</u></u>

## 20 Despesas tributárias

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
IOF/IOC	(1.199)	(1.607)
IPTU	(1.098)	(621)
Laudênios e registros de escrituras	(125)	-
Outros	<u>(152)</u>	<u>(234)</u>
	<u><u>(2.574)</u></u>	<u><u>(2.462)</u></u>

## 21 Outras receitas operacionais, líquidas

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ganho líquido na mensuração de propriedades ao valor justo (a)	248.260	79.625
Resultado na venda de ativos	-	160
Receitas diversas	<u>35</u>	<u>53</u>
	<u><u>248.295</u></u>	<u><u>79.838</u></u>

(a) Vide nota explicativa 7.

## 22 Resultado financeiro, líquido

	2015	2014
<b>Despesas financeiras</b>		
Desconto financeiro na antecipação de recebíveis imobiliários (vide Nota 11)	(10.042)	(8.866)
Juros sobre empréstimos bancários	(9.990)	(6.466)
Juros sobre saldos de mútuo	(659)	(1.498)
Juros sobre parcelamentos tributários	(445)	(309)
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	(250)	(140)
Outros encargos	(159)	(468)
	(21.545)	(17.747)
<b>Receitas financeiras</b>		
Reversão de juros sobre saldos de mútuo	-	12.412
Juros ativos	148	276
Outras receitas	1	-
	149	12.688
<b>Total de despesas financeiras</b>		
	(21.545)	(17.747)
<b>Total de receitas financeiras</b>		
	149	12.688
<b>Resultado financeiro líquido</b>	(21.396)	(5.059)

## 23 Gerenciamento de riscos financeiros

### Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de taxas de juros e inflação; e
- Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais foram incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

- a. Risco de crédito** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes, assim como a definição de limites de crédito e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating*.
- b. Risco de taxas de juros e inflação** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca realizar captações com indexadores equivalentes àqueles que reajustam as suas receitas. A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações: (1) do IGP-M relativo à

cédula de crédito imobiliário- CCI; (2) do CDI para empréstimos de capital de giro; e (3) da SELIC relativo aos refinanciamentos de tributos. As taxas de juros nas aplicações financeiras são em sua maioria vinculadas à variação do CDI. As receitas de aluguel são atualizadas anualmente pela variação do IGP-M.

- c. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez** - Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos no contrato de cédula de crédito imobiliário- CCI e no contrato do empréstimo vinculado à obra da Av. Francisco Matarazzo.

### Gestão de capital

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, monitora o nível de endividamento com partes relacionadas e procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada pelas empresas do Grupo C&M Dahruj.

## 24 Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir o qual é aprovado pela Administração da Companhia. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia.

### a. Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir, e de acordo com a avaliação da Administração, não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

#### Instrumentos financeiros por categoria:

	Nota	2015		2014	
		Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Valor justo através do resultado	Custo Amortizável
<b>Ativo</b>					
Caixa e bancos	4	-	65	411	-
Aplicações financeiras	4	2.305	-	-	-
Contas a receber	5	-	3.643	-	3.399
<b>Passivo</b>					
Fornecedores	9	-	6.145	-	3.910
Adiantamentos de clientes		-	741	-	297
Empréstimos e financiamentos	10	-	279.712	-	220.507
Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	2.592	-	2.342
Cédula de crédito imobiliário - CCI	11	-	65.401	-	74.435
Receita de cessões a apropriar	12	-	6.300	-	-

**b. Estimativa de valores justos**

Os ativos registrados a valor justo por meio do resultado são avaliados segundo as regras de hierarquização do Pronunciamento Técnico - CPC 40, conforme abaixo:

- **Nível 1** - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos.
- **Nível 2** - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).
- **Nível 3** - Informações indisponíveis em função de pequena ou nenhuma atividade de mercado e que são significantes para definição do valor justo dos ativos e passivos.

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado como Nível 2.

**c. Valores estimados de mercado**

A Companhia utilizou os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2015.

- **Caixa e equivalentes de caixa** - estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil.
- **Propriedade para investimento** - Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia a cada ano. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

- **Contas a receber de clientes e outros créditos** - O valor justo de contas a receber e outros créditos, excluindo obra em andamento, mas incluindo recebíveis de contratos de serviços, é estimado como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.
- **Empréstimos e financiamentos (em moeda nacional e estrangeira)** - são mensurados ao custo amortizado, e estão contabilizados pelos seus valores contratuais.

O valor justo é calculado por fluxo de caixa descontado, e os recebimentos e pagamentos referem-se às previsões de fluxo de caixa no período.

Para determinação do valor justo dos empréstimos e financiamentos conforme abaixo, a Companhia utilizou taxas de juros para descontar fluxos de caixa estimados, quando aplicável, baseadas na curva do CDI e TJLP no final do período de relatório, e considera o cálculo como nível 2 de acordo com a hierarquia de valor justo descrita abaixo.

	<b>Classificação</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>
<b>Ativo</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	2.370	2.370
Contas a receber de clientes	Empréstimos e recebíveis	3.643	3.643
Outras contas a receber	Empréstimos e recebíveis	-	-
		6.013	6.013
<b>Passivo</b>			
Fornecedores	Custo amortizado	6.145	6.145
Adiantamentos de clientes	Custo amortizado	741	741
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	279.712	279.712
Obrigações por aquisição de imóveis	Custo amortizado	2.592	2.592
Cédula de crédito imobiliário - CCI	Custo amortizado	65.401	65.401
Receita de cessões a apropriar	Custo amortizado	6.300	6.300
		360.891	360.891

\* \* \*

## **Administração**

**Cláudio Dahruj**  
Diretor Comercial

**Márcia Dahruj**  
Diretora Administrativo-Financeira

**Ricardo Rodrigues Pedrozo**  
Contador CRC 1SP 174.418/O-7