

Demonstrações Financeiras

FGR Urbanismo S.A.

31 de dezembro de 2015
com relatório dos auditores independentes

FGR Urbanismo S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

Índice

| | |
|--|---|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 1 |
| Demonstrações financeiras | |
| Balanço patrimonial | 3 |
| Demonstração dos resultados..... | 5 |
| Demonstração dos resultados abrangentes | 6 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... | 7 |
| Demonstração dos fluxos de caixa..... | 8 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 9 |

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e acionistas da
FGR Urbanismo S.A.
Goiânia - GO

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FGR Urbanismo S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



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

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da FGR Urbanismo S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos (valores correspondentes ao exercício anterior)

As demonstrações financeiras da FGR Urbanismo S.A. referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 09 de abril de 2015 contendo ressalva sobre a ausência de atualização de adiantamentos a parceiros investidores e de saldos de reservas de lucros excedente ao valor do capital social da Companhia.

Goiânia, 08 de abril de 2016.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wagner dos Santos Junior', is written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

Wagner dos Santos Junior
Contador CRC-1SP216386/0-1

FGR Urbanismo S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|----------------|---------|----------------|---------|
| | | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Ativo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes a caixa | 5 | 1.415 | 2.368 | 3.433 | 3.909 |
| Aplicações financeiras | | - | - | - | 612 |
| Contas a receber de clientes | 6 | 11.168 | 10.673 | 58.925 | 53.359 |
| Estoques | 7 | 735 | 741 | 102.589 | 103.071 |
| Adiantamentos para partes relacionadas | 8 | - | - | 25 | 42 |
| Despesas antecipadas | | - | - | 1.913 | 858 |
| Outros créditos | | 560 | 98 | 1.030 | 308 |
| Total do ativo circulante | | 13.878 | 13.880 | 167.915 | 162.159 |
| Não circulante | | | | | |
| Adiantamentos para partes relacionadas | 8 | 136.849 | 132.235 | 35.491 | 31.649 |
| Contas a receber de clientes | 6 | 9.263 | 9.627 | 118.328 | 118.599 |
| Outros créditos | | 1.493 | 1.469 | 1.543 | 1.518 |
| Investimento | 9 | 64.287 | 61.024 | 667 | 573 |
| Imobilizado | 10 | 912 | 3.431 | 1.108 | 3.667 |
| Total do ativo não circulante | | 212.804 | 207.786 | 157.137 | 156.006 |
| Total do ativo | | 226.682 | 221.666 | 325.052 | 318.165 |

FGR Urbanismo S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|----------------|---------|----------------|---------|
| | | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Financiamentos e empréstimos | 11 | 10.984 | 8.200 | 18.360 | 13.101 |
| Compromisso com parceiros | 12 | 1.800 | 2.866 | 5.391 | 7.398 |
| Fornecedores | | 81 | 117 | 1.796 | 2.875 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 161 | 134 | 902 | 955 |
| Salários e férias a pagar | | 570 | 1.060 | 1.090 | 1.870 |
| Adiantamentos de recursos a parceiros | 8 | 166 | 98 | 915 | 849 |
| Adiantamentos de clientes | | - | - | 1.676 | - |
| Outras contas a pagar | | 435 | 677 | 639 | 943 |
| Juros e dividendos | | 222 | 1.528 | 222 | 1.528 |
| Total do passivo circulante | | 14.419 | 14.680 | 30.991 | 29.519 |
| Não circulante | | | | | |
| Financiamentos e empréstimos | 11 | 17.301 | 23.103 | 23.554 | 32.071 |
| Tributos diferidos | 13 | 1.361 | 1.342 | 11.741 | 11.350 |
| Compromisso com parceiros | 12 | 2.057 | 2.184 | 6.563 | 10.863 |
| Adiantamentos de recursos a parceiros | 8 | 975 | - | 14.102 | 13.219 |
| Provisão para demandas judiciais | 14 | 1.734 | 1.448 | 1.734 | 1.448 |
| Outras contas a pagar | | 115 | 4 | 126 | 12 |
| Total do passivo não circulante | | 23.543 | 28.081 | 57.820 | 68.963 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | 15 | 9.450 | 9.450 | 9.450 | 9.450 |
| Reservas de capital | | 189 | 189 | 189 | 189 |
| Reservas de lucros | | 179.081 | 169.266 | 179.081 | 169.266 |
| Total do patrimônio líquido | | 188.720 | 178.905 | 188.720 | 178.905 |
| Participação de acionistas não controladores | | - | - | 47.521 | 40.778 |
| | | 188.720 | 178.905 | 236.241 | 219.683 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 226.682 | 221.666 | 325.052 | 318.165 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais, exceto o resultado por ação – em reais)

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Receita operacional líquida | 16 | 10.266 | 10.474 | 80.868 | 111.121 |
| Custos empreendimentos e dos serviços | 17 | (1.345) | (995) | (16.123) | (41.181) |
| Lucro bruto | | 8.921 | 9.479 | 64.745 | 69.940 |
| Receitas (despesas) operacionais, líquidas: | | | | | |
| Administrativas e gerais | 18 | (7.143) | (6.644) | (19.075) | (19.466) |
| Resultado da equivalência patrimonial | 9 | 16.885 | 24.096 | 157 | (7) |
| Despesas com depreciação | | (353) | (521) | (398) | (1.420) |
| Despesas com obras concluídas | 19 | (1.667) | (5.025) | (12.643) | (8.191) |
| Resultado antes dos efeitos financeiros | | 16.643 | 21.385 | 32.786 | 40.856 |
| Despesas financeiras e variação monetária passiva | | (7.826) | (4.035) | (8.891) | (4.303) |
| Receitas financeiras e variação monetária ativa | | 438 | 616 | 475 | 653 |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | | 9.255 | 17.966 | 24.370 | 37.206 |
| Imposto de renda | | (354) | (394) | (1.707) | (2.455) |
| Contribuição social | | (173) | (188) | (978) | (1.362) |
| Resultado do exercício | | 8.728 | 17.384 | 21.685 | 33.389 |
| Resultado atribuível aos: | | | | | |
| Acionistas controladores | | - | - | 8.728 | 17.384 |
| Acionistas não controladores | | - | - | 12.957 | 16.005 |
| Quantidade média de ações disponíveis no exercício | | 9.450.043 | 9.450.043 | 9.450.043 | 9.450.043 |
| Lucro básico por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (em R\$) | | 0,923594 | 1,8395683 | 2,2946986 | 3,5332114 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Resultado operacional líquido | 8.728 | 17.384 | 21.685 | 33.389 |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Total do resultado abrangente | 8.728 | 17.384 | 21.685 | 33.389 |
| Resultado abrangente atribuível aos: | | | | |
| Acionistas controladores | - | - | 8.728 | 17.384 |
| Acionistas não controladores | - | - | 12.957 | 16.005 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

| | Patrimônio atribuível aos acionistas controladores | | | | | | Participação de acionistas não controladores | Total | |
|----------------------------------|--|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|----------|----------------------|--|----------------|-------|
| | Capital social | Reserva de capital | Reservas de lucros | | | Lucros acumulados | | | Total |
| | | | Reserva legal | Reserva de retenção de lucros | | | | | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | 9.450 | 189 | 2.835 | 160.222 | - | 172.696 | 31.950 | 204.646 | |
| Resultado do exercício | - | - | - | - | 17.384 | 17.384 | 16.005 | 33.389 | |
| Destinações: | | | | | | | | | |
| Dividendos pagos | - | - | - | - | (11.175) | (11.175) | (7.177) | (18.352) | |
| Retenção de lucros | - | - | - | 6.209 | (6.209) | - | - | - | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2014 | 9.450 | 189 | 2.835 | 166.431 | - | 178.905 | 40.778 | 219.683 | |
| Resultado do exercício | - | - | - | - | 8.728 | 8.728 | 12.957 | 21.685 | |
| Destinações: | | | | | | | | | |
| Dividendos pagos | - | - | - | - | (219) | (219) | (6.214) | (6.433) | |
| Dividendos a pagar | - | - | - | - | (222) | (222) | - | (222) | |
| Retenção de lucros | - | - | - | 9.815 | (9.815) | - | - | - | |
| Outros | - | - | - | - | 1.528 | 1.528 | - | 1.528 | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2015 | 9.450 | 189 | 2.835 | 176.246 | - | 188.720 | 47.521 | 236.241 | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|----------|-------------|-----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Fluxos de caixa das atividades operacionais: | | | | |
| Valores recebidos de clientes | 14.460 | 24.757 | 83.361 | 90.861 |
| Valores pagos a fornecedores/prestadores | (7.717) | (9.733) | (34.855) | (71.390) |
| Valores pagos a empregados e encargos | (5.122) | (5.351) | (9.291) | (12.595) |
| Impostos e contribuições | (1.846) | (2.136) | (8.746) | (11.767) |
| Juros pagos | (5.872) | (1.806) | (8.697) | (3.392) |
| Juros recebidos | 177 | 176 | 1.057 | 874 |
| Resgate/rendimento de aplicações financeiras | 424 | 3.233 | 461 | 3.891 |
| Adiantamentos efetuados | (127) | (193) | (369) | (815) |
| Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais | (5.623) | 8.947 | 22.921 | (4.333) |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos: | | | | |
| Aquisição de imobilizado | (16) | (2.910) | (23) | (2.915) |
| Vendas de ativo imobilizado | 2.809 | - | 2.809 | - |
| Adiantamentos de recursos a parceiros | (27.463) | (68.706) | (78.384) | (121.510) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento | (24.670) | (71.616) | (75.598) | (124.425) |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos | | | | |
| Empréstimos captados | 5.000 | 30.800 | 11.631 | 47.314 |
| Pagamento de empréstimos | (7.746) | - | (14.616) | (2.626) |
| Repasses de partes relacionadas (recebimentos de vendas) | 32.086 | 34.063 | 55.186 | 85.901 |
| Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento | 29.340 | 64.863 | 52.201 | 130.589 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa | (953) | 2.194 | (476) | 1.831 |
| Demonstração do aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa: | | | | |
| No início do exercício | 2.368 | 174 | 3.909 | 2.078 |
| No fim do exercício | 1.415 | 2.368 | 3.433 | 3.909 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa | (953) | 2.194 | (476) | 1.831 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

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

1. Contexto operacional

A FGR Urbanismo S.A. (“FGR” ou “Companhia”) foi constituída em 10 de junho de 1986 e atuou inicialmente no segmento de obras públicas por empreitada, obras civis, terraplenagem, pavimentação, obras e saneamento. A partir de 1994, migrou para o segmento privado na atividade de incorporação imobiliária, no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais. A Companhia é uma controlada da FGR Participações S.A.

A FGR tem sua área geográfica de atuação preponderantemente no Estado de Goiás. Em 2002, iniciou a expansão de suas atividades e, atualmente, desenvolve empreendimentos nos Estados de Minas Gerais, Ceará, Pará, São Paulo, Espírito Santo, Rio Grande do Norte e Tocantins. Em 2015 foram estabelecidas novas parcerias, cujos lançamentos deverão ocorrer nos anos de 2016, 2017 e 2018.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e/ou consórcios. Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as companhias investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver loteamentos.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a orientação OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem concluída – POC).

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião da diretoria realizada em 08 de abril de 2016.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem revisão dos custos e receitas decorrentes de obras de incorporações, seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análises do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, não superior a um ano.

3. Principais práticas contábeis

a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

As receitas e os custos são apropriados ao resultado ao longo do período de desenvolvimento do loteamento, em consonância com a Interpretação Técnica (ICPC) 02 e a Orientação (OCPC)-04 e considera-se a data do início das obras e não somente a data de assinatura dos contratos de vendas e/ou do recebimento de recursos das unidades vendidas e não concluídas. São observados, também, os seguintes aspectos:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida, ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação o m² total do empreendimento, respectivamente.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento--Continuação

- 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 de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

b) Instrumentos financeiros não derivativos

b.1) *Ativos financeiros*

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros não derivativos, os quais incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, incluindo caixa e equivalentes de caixa, inicialmente na data da negociação na qual cada companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não derivativos são mensurados conforme as seguintes características/critérios:

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros não derivativos--Continuação

Mensurados ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia e suas controladas gerenciam esses investimentos e tomam decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentada pela Companhia e suas controladas. Após o reconhecimento inicial, os custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia possuía a totalidade das aplicações financeiras classificadas como instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e recebíveis

Após reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária, a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicáveis, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros não derivativos--Continuação

b.1) *Ativos financeiros*--Continuação

Empréstimos e recebíveis--Continuação

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia possuía entre outros os seguintes instrumentos financeiros classificados como Empréstimos e Recebíveis:

Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por Fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias contados a partir da data das respectivas operações.

Contas a receber de clientes

Os valores a receber de clientes, relativos às unidades vendidas de incorporação imobiliária de unidades concluídas, são registrados pelo valor de contrato, acrescido de variação monetária, líquidos de ajuste de juros a apropriar. Em relação às unidades vendidas e não concluídas, somente são reconhecidos os valores correspondentes à receita reconhecida, apurada de acordo com a evolução da obra.

b.2) *Passivos financeiros não mensurados ao valor justo*

Passivos financeiros não derivativos que não são usualmente negociados antes do vencimento. Após reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, quando aplicáveis e incorridos, são reconhecidos no resultado na linha de receitas ou despesas financeiras.

b.3) *Valor justo*

O valor justo dos instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados organizados é determinado com base nos valores cotados no mercado na data de fechamento do balanço. Na inexistência de mercado ativo, o valor justo é determinado por meio de técnicas de avaliação.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

c) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pela taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos os valores dos juros posteriores ao fechamento do exercício. Os efeitos da correção da carteira de clientes até o fechamento do exercício são reconhecidos como receita financeira no resultado.

d) Estoques - imóveis a comercializar

(i) *Terrenos para loteamento*

O pagamento dos terrenos adquiridos e transferidos para a propriedade da Companhia pode ocorrer à vista, a prazo ou por meio de permuta, que consiste na participação do resultado líquido do empreendimento (permuta financeira), mas na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade no negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com recursos financeiros constituindo uma Sociedade de Propósito Específico - SPE.

(ii) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.

e) Impostos a recuperar

Basicamente compostos por créditos tributários decorrentes, substancialmente, de antecipações de tributos, atualizados monetariamente pelos índices oficiais, reduzidos de provisão para realização, quando necessário. A classificação no circulante e no não circulante reflete a expectativa de realização da Administração segundo as projeções de operações futuras da Companhia e suas controladas.

a) Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e/ou coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da controladora.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Investimentos--Continuação

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas estipuladas a cada bem, que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens com os respectivos valores residuais, conforme as taxas anuais demonstradas na Nota Explicativa nº 10.

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

c) Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Ativos financeiros

Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

d) Empréstimos

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 total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

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

e) Créditos e obrigações

Os direitos e as obrigações, legal ou contratualmente sujeitos à variação monetária, e os ativos e os passivos denominados em moeda estrangeira, quando existentes, são atualizados monetariamente até a data do balanço ou convertidos para Reais às taxas de câmbio em vigor na data de cada balanço, respectivamente. As contrapartidas dessas atualizações monetárias são refletidas diretamente no resultado do exercício a que se referem.

f) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não for atendida, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

g) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R\$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

h) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Participações nos lucros de empregados

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica "Despesas gerais e administrativas". A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelos acionistas da Companhia.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

| | Participação - % | | Classificação |
|--|------------------|-------|-------------------|
| | 2015 | 2014 | |
| FGR Empreendimentos Imobiliários S.A. | 66,73 | 66,73 | <i>Controlada</i> |
| FGR Jardins Verona SPE | 50,00 | 50,00 | <i>Controlada</i> |
| FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. | 99,50 | 99,50 | <i>Controlada</i> |
| AR Agropecuária S.A. SPE | 50,10 | 50,10 | <i>Controlada</i> |
| FGR Urbanismo Belém - SPE | 55,00 | 55,00 | <i>Controlada</i> |
| FGR Negócios Imobiliários | 99,50 | 99,50 | <i>Controlada</i> |
| FGR Urbanismo Natal - SPE | 50,00 | 50,00 | <i>Controlada</i> |
| FGR Participações Natal - SPE-5 | 12,50 | 12,50 | <i>Coligada</i> |
| FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP | 75,00 | 75,00 | <i>Controlada</i> |
| FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP | 80,00 | 80,00 | <i>Controlada</i> |
| FGR Urbanismo Vila Velha - SPE | 52,00 | 52,00 | <i>Controlada</i> |
| FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE | 50,00 | 50,00 | <i>Controlada</i> |
| FGR Urbanismo Marabá Ltda. | 50,00 | 50,00 | <i>Controlada</i> |
| Market Empreendedora S.A. | 99,99 | 99,99 | <i>Controlada</i> |
| FGR Urbanismo Jardins Genova - SPE | 99,99 | 99,99 | <i>Controlada</i> |
| FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda. | 50,00 | 50,00 | <i>Controlada</i> |
| SPE Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda | 99,00 | 99,00 | <i>Controlada</i> |
| SPE 10 Parceria imobiliária SPE Ltda | 99,00 | 99,00 | <i>Controlada</i> |
| FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda | 50,00 | 99,00 | <i>Controlada</i> |
| SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda | 99,00 | - | <i>Controlada</i> |
| SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda | 99,00 | - | <i>Controlada</i> |

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre as Companhias controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das Companhias controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior. Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação. As transações entre a controladora e as Companhias controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos integrais das controladas incluídos na consolidação foi efetuada como segue:

| | 2014 | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|---|--|---|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------------------------|---|-----------------|
| | AR Agropecuária S/A | FGR Construtora Jardins Genebra S/A | FGR Urbanismo Belém S/A - SPE | FGR Urbanismo Vila Velha S/A - SPE | FGR Urbanismo Natal SPE Ltda. | FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda. | FGR Urbanismo Jardins MunIQUE Ltda. | FGR Jardins Genova Ltda. SPE | FGR Urbanismo S/A - SCP Jardins Valência | FGR Urbanismo Marabá Ltda. | FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda. | Outros |
| Ativo | | | | | | | | | | | | |
| Circulante | 8.054 | 9.885 | 36.076 | 27.593 | 22.953 | 14.370 | 8.050 | 7.236 | 3.382 | 4.076 | 196 | 6.410 |
| Não circulante | 50 | 719 | 27.819 | 23.799 | 14.340 | 10.446 | 14.126 | 16.654 | 3.011 | 17 | - | 4.881 |
| | 8.104 | 10.604 | 63.895 | 51.392 | 37.293 | 24.816 | 22.176 | 23.890 | 6.393 | 4.093 | 196 | 11.291 |
| Passivo | | | | | | | | | | | | |
| Circulante | (9) | (23) | (6.103) | (1.403) | (1.229) | (529) | (348) | (231) | (89) | (17) | (0) | (325) |
| Não circulante | (13.686) | (9.618) | (43.152) | (15.526) | (30.408) | (16.557) | (1.429) | (12.012) | (3.170) | (3.035) | (197) | (3.081) |
| Patrimônio líquido | 5.591 | (962) | (14.640) | (34.463) | (5.656) | (7.729) | (20.398) | (11.646) | (3.134) | (1.041) | 1 | (7.884) |
| | (8.104) | (10.603) | (63.895) | (51.392) | (37.293) | (24.815) | (22.175) | (23.889) | (6.393) | (4.093) | (196) | (11.291) |
| Demonstrações dos resultados | | | | | | | | | | | | |
| Receita operacional líquida | - | - | 26.057 | 30.438 | 5.980 | 21.073 | 2.636 | 3.881 | 1.396 | - | - | 9.185 |
| Custos dos imóveis vendidos | - | - | (14.656) | (11.837) | (4.903) | (6.786) | (773) | (1.235) | (1.021) | - | - | (2.002) |
| Lucro (prejuízo) bruto | - | - | 11.401 | 18.601 | 1.077 | 14.287 | 1.863 | 2.646 | 375 | - | - | 7.183 |
| Despesas operacionais | (1.581) | (146) | (3.503) | (2.333) | (1.244) | (2.547) | (728) | (545) | (378) | (4) | (1) | (848) |
| Resultado financeiro líquido | (2) | (5) | (39) | (36) | (31) | (15) | (58) | 1 | (14) | (1) | (1) | (30) |
| Lucro (prejuízo) operacional | (1.583) | (151) | 7.859 | 16.232 | (198) | 11.725 | 1.077 | 2.102 | (17) | (5) | (2) | 6.305 |
| Imposto de renda e contribuição social | - | - | (831) | (954) | (170) | (649) | (89) | (149) | (42) | - | - | (350) |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício | (1.583) | (151) | 7.028 | 15.278 | (368) | 11.076 | 988 | 1.953 | (59) | (5) | (2) | 5.955 |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

| | 2015 | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|---|--|---|--|---|--|---------------------------------------|--|-------------------------------------|---|----------------|
| | AR Agropecuária S/A | FGR Construtora Jardins Genebra S/A | FGR Urbanismo Belém S/A – SPE | FGR Urbanismo Vila Velha S/A – SPE | FGR Urbanismo Natal SPE Ltda. | FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda. | FGR Urbanismo Jardins Munike Ltda. | FGR Jardins Genova Ltda. SPE | FGR Urbanismo S/A – SCP Jardins Valência | FGR Urbanismo Marabá Ltda. | FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda. | Outros |
| Ativo | | | | | | | | | | | | |
| Circulante | 8.091 | 11.394 | 36.217 | 33.028 | 22.399 | 17.893 | 7.243 | 5.687 | 2.657 | 4.079 | 1.514 | 3.838 |
| Não circulante | 50 | 1.672 | 36.403 | 24.438 | 14.239 | 17.230 | 9.837 | 10.833 | 1.088 | 12 | - | 1.369 |
| | 8.141 | 13.066 | 72.620 | 57.466 | 36.638 | 35.123 | 17.080 | 16.520 | 3.745 | 4.091 | 1.514 | 5.207 |
| Passivo | | | | | | | | | | | | |
| Circulante | (8) | (24) | (8.178) | (327) | (3.060) | (345) | (353) | (2.784) | (1.162) | (16) | (2) | (315) |
| Não circulante | (15.331) | (12.248) | (39.860) | (14.839) | (28.500) | (20.408) | (1.093) | (5.108) | (694) | (3.039) | (1.199) | (1.159) |
| Patrimônio líquido | 7.198 | (794) | (24.582) | (42.300) | (5.078) | (14.370) | (15.634) | (8.628) | (1.889) | (1.036) | (313) | (3.733) |
| | (8.141) | (13.066) | (72.620) | (57.466) | (36.638) | (35.123) | (17.080) | (16.520) | (3.745) | (4.091) | (1.514) | (5.207) |
| Demonstrações dos resultados | | | | | | | | | | | | |
| Receita operacional líquida | - | - | 25.616 | 16.575 | 3.718 | 13.500 | 4.892 | 3.659 | 792 | - | - | 1.850 |
| Custos dos imóveis vendidos | 5 | - | (8.138) | (1.656) | (1.494) | (3.495) | (483) | (1.251) | (270) | - | - | (555) |
| Lucro (prejuízo) bruto | 5 | - | 17.478 | 14.919 | 2.224 | 10.005 | 4.409 | 2.408 | 522 | - | - | 1.295 |
| Despesas operacionais | (1.609) | (166) | (6.653) | (6.555) | (1.842) | (1.671) | (463) | (345) | (231) | (5) | (314) | (391) |
| Resultado financeiro líquido | (2) | (3) | (88) | (21) | (862) | (27) | 1 | 2 | (7) | (1) | (1) | (19) |
| Lucro (prejuízo) operacional | (1.606) | (169) | 10.737 | 8.343 | (480) | 8.307 | 3.947 | 2.065 | 284 | (6) | (315) | 885 |
| Imposto de renda e contribuição social | - | - | (794) | (505) | (97) | (425) | (131) | (96) | (19) | - | - | (84) |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício | (1.606) | (169) | 9.943 | 7.838 | (577) | 7.882 | 3.816 | 1.969 | 265 | (6) | (315) | 801 |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Caixa e bancos | 210 | 1.049 | 1.568 | 2.590 |
| Aplicações financeiras | 1.205 | 1.319 | 1.865 | 1.319 |
| | 1.415 | 2.368 | 3.433 | 3.909 |

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 80% e 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber de clientes

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------|---------------|---------|----------------|----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Circulante: | | | | |
| Promitentes compradores | 11.416 | 10.934 | 60.549 | 55.222 |
| Ajustes a valor presente | (248) | (261) | (1.624) | (1.863) |
| | 11.168 | 10.673 | 58.925 | 53.359 |
| Não circulante: | | | | |
| Promitentes compradores | 12.601 | 12.561 | 155.852 | 158.404 |
| Ajustes a valor presente | (3.338) | (2.934) | (37.524) | (39.805) |
| | 9.263 | 9.627 | 118.328 | 118.599 |

- O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.
- A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IGP-M, acrescido de juros médios de 0,94% a.m. ou de 0,49% a.m., de acordo com o empreendimento.
- Os clientes de curto e longo prazo foram ajustados a valor presente, utilizando o método financeiro, considerando a taxa de juros igual a 0,94% a.m ou 0,49% a.m de acordo com o empreendimento, acumulado até 31 de dezembro de 2015, excluídos os juros a apropriar.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

Na avaliação da Administração não existe redução ao valor recuperável na carteira de clientes considerando que a venda possui como garantia real o próprio imóvel, o qual apresenta histórico de elevada valorização.

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2015 e 2014 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|--------|-----------------|----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Contas a receber financeiro (circulante) | 11.168 | 10.673 | 68.243 | 62.417 |
| Contas a receber financeiro (não circulante) | 9.263 | 9.627 | 156.348 | 143.033 |
| | 20.431 | 20.300 | 224.591 | 205.450 |
| (-) Vendas contratadas a apropriar | - | - | (49.014) | (33.492) |
| (+) Adiantamento de cliente | - | - | 1.676 | - |
| (=) Contas a receber contábil | 20.431 | 20.300 | 177.253 | 171.958 |

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2015 por ano:

| | Consolidado |
|--------------|----------------|
| | 2015 |
| Vencidos | 16.817 |
| 2016 | 51.426 |
| 2017 | 39.363 |
| 2018 | 31.259 |
| 2019 | 22.239 |
| 2020 | 15.287 |
| 2021 adiante | 48.200 |
| | 224.591 |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2015

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

7. Estoques

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Unidades concluídas a comercializar | 735 | 741 | 61.790 | 58.932 |
| Loteamentos em desenvolvimento | - | - | 40.799 | 44.139 |
| | 735 | 741 | 102.589 | 103.071 |

| Consolidado | | | | | |
|---|------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Unidades concluídas a comercializar | Valor contábil | Unidades | Área - M2 | VGV | |
| Loteamento Cidade Empresarial - Ap. de Goiânia - GO | 105 | 20 | 33.501 | 28.476 | |
| Loja Comercial GCO - venda | 22 | 1 | 39 | 137 | |
| Jardins Barcelona - Uberlândia -MG | 66 | 1 | 385 | 212 | |
| Área comercial Jardins Florença | 127 | 1 | 3.100 | 1.860 | |
| Jardins Coimbra - Marituba - PA (interno) | 410 | 9 | 5.007 | 1.903 | |
| Jardins Munique - Goiânia - GO | 220 | 1 | 1.200 | 1.020 | |
| Jardins Coimbra - Marituba - PA | 21.815 | 209 | 118.149 | 44.897 | |
| Jardins Veneza - Vila Velha -ES | 22.839 | 151 | 127.540 | 61.219 | |
| Jardins Amsterdã - RN | 16.186 | 142 | 94.954 | 35.133 | |
| | 61.790 | 535 | 383.875 | 174.857 | |
| Loteamento em desenvolvimento lançados | Valor contábil | Unidades | Área - M2 | VGV | |
| Jardins Siena - Araguaína - TO 1ª etapa | 3.203 | 103 | 37.598 | 12.219 | |
| Jardins Siena - Araguaína - TO 2ª etapa | 10.046 | 315 | 117.902 | 38.318 | |
| Jardins Marselha - Marituba -PA | 1.814 | 251 | 60.278 | 21.158 | |
| Área Comercial - Marituba - PA | 45 | 12 | 58.894 | 23.558 | |
| | 15.108 | 681 | 274.672 | 95.253 | |
| Loteamento em desenvolvimento a lançar | Previsão de lançamento | Valor contábil | Unidades | Área - M2 | VGV |
| Jardins Genebra - Brasília - DF | set/16 | 9.929 | 443 | 336.589 | 403.907 |
| Jardins Nápoles - Senador Canedo - GO | mar/16 | 456 | 583 | 217.878 | 101.967 |
| Jardins Bolonha - Senador Canedo -GO | mai/16 | 17 | 512 | 179.200 | 83.866 |
| Jardins Sevilha - Ap. de Goiânia - GO | set/16 | 109 | 277 | 246.167 | 110.775 |
| Jardins Zurique - Goiânia - GO | nov/16 | 1513 | 230 | 87.724 | 70.179 |
| Outros estoques em desenvolvimento | - | 13.667 | - | - | - |
| | | 25.691 | 2045 | 1.067.558 | 770.694 |
| | | 102.589 | 3.261 | 1.726.105 | 1.040.804 |

Loteamentos em desenvolvimento:

O Jardins Siena em Araguaína no estado de Tocantins, encontra-se em fase de acabamento, com previsão de conclusão das obras, (duas etapas) em fevereiro de 2016. Em dezembro de 2015 o empreendimento já estava com 98% concluído.

O Jardins Marselha em Marituba no estado do Pará encontra-se em fase inicial com pouco mais de 10% de obra concluída, o lançamento ocorreu em 08 de novembro de 2014 onde já foram vendidas 100% da 1ª etapa, e a 2ª etapa lançado em maio de 2015.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, companhias controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a) Adiantamento de recursos a parceiros

Os valores registrados como ativo e demonstrados a seguir referem-se a adiantamentos realizados para parceiros nos empreendimentos que possuem cláusula de atualização monetária dos valores envolvidos, porém não são reconhecidos contabilmente. Esses valores são garantidos por terrenos incorporados nas sociedades.

| | Consolidado | | | |
|------------------------------|---------------|---------------|--------|---------|
| | 2015 | | 2014 | |
| | Ativo | Passivo | Ativo | Passivo |
| Parceiros da AR Agropecuária | 16.135 | - | 13.693 | - |
| Parceiros Vila Velha | 920 | - | 440 | - |
| Adiantamento Parceiros | 25 | 166 | - | - |
| Parceiro da FGR Genebra | - | 9 | - | 9 |
| Parceiro da FGR Araguaína | 473 | - | 786 | - |
| Parceiro da FGR Vívolo | 300 | - | 96 | - |
| Parceiro da FGR Belém | 5.162 | 517 | 4.155 | 517 |
| Parceiro da FGR Marabá | 4.500 | - | 4.500 | - |
| Parceiro da FGR Lisboa | 131 | - | 131 | - |
| SPE - Genebra | - | 50 | - | 50 |
| Adiantamento Portal Sul | - | - | - | 98 |
| VS PAR | - | - | 778 | - |
| SPE Natal | - | 13.680 | - | 12.782 |
| FGR Negócios Imob S/A | - | 11 | 42 | - |
| Parceiro da SPE Campinas | 4.175 | 584 | 4.175 | 584 |
| Parceiro Senador Canedo | 2.809 | - | 2.459 | - |
| Parceiro Anápolis | 370 | - | 370 | - |
| Parceiro GPL | 750 | - | - | - |
| Outros | 66 | - | 66 | 28 |
| | 35.516 | 15.017 | 31.691 | 14.068 |
| Circulante | 25 | 915 | 42 | 849 |
| Não circulante | 35.491 | 14.102 | 31.649 | 13.219 |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

a) Adiantamento de recursos a parceiros--Continuação

| | Controladora | | | |
|------------------------------|----------------|--------------|----------------|-----------|
| | 2015 | | 2014 | |
| | Ativo | Passivo | Ativo | Passivo |
| Partes relacionadas: | | | | |
| FGR Genebra | 9.769 | - | 8.860 | - |
| AR Agropecuária | 15.331 | - | 13.687 | - |
| FGR Belém | 27.020 | - | 27.433 | - |
| FGR - Vila Velha | 12.553 | - | 13.602 | - |
| FGR - Natal | 12.138 | - | 16.842 | - |
| FGR - Genova | - | - | 778 | - |
| FGR - MARABA | 3.039 | - | 3.035 | - |
| FGR - ARAGUAINA | 18.934 | - | 15.665 | - |
| FGR URB JSAM6 | 1.200 | - | 197 | - |
| FGR URB Mata do Algodão | 641 | - | 149 | - |
| FGR - NAT 2 | 333 | - | 283 | - |
| FGR - Helvécia | 210 | - | 13 | - |
| Outros | 165 | - | - | - |
| | 101.333 | - | 100.544 | - |
| Parceiros: | | | | |
| VS PAR | - | - | 778 | - |
| Parceiro da FGR Lisboa | 131 | - | 131 | - |
| Parceiro da FGR Marabá | 4.500 | - | 4.500 | - |
| Adiantamento - Acionistas AR | 16.135 | - | 13.693 | - |
| Parceiro da SPE Campinas | 4.175 | - | 4.175 | - |
| Parceiro da FGR Belém | 5.162 | 975 | 4.155 | - |
| Parceiro da FGR Araguaína | 473 | - | 785 | - |
| Parceiros Vila Velha | 920 | - | 440 | - |
| Parceiro Senador Canedo | 2.809 | - | 2.459 | - |
| Parceiro Anápolis | 370 | - | 370 | - |
| Parceiro GPL | 750 | - | - | - |
| Outros | 91 | 166 | 205 | 98 |
| | 35.516 | 1.141 | 31.691 | 98 |
| | 136.849 | 1.141 | 132.235 | 98 |
| Circulante | - | 166 | - | 98 |
| Não circulante | 136.849 | 975 | 132.235 | - |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

b) Taxa de Administração

Conforme contrato de parceria entre a FGR Urbanismo e os demais sócios, é cobrada uma taxa de administração que varia de 3% a 5% sobre a receita bruta, acrescida do reembolso de custos com engenheiros, as quais são pagas durante o exercício e registradas no resultado da Companhia.

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| FGR Urbanismo Verona | 146 | 169 |
| FGR Urbanismo Lisboa | 247 | 341 |
| SCP Valência | 199 | 308 |
| FGR Negócios Imobiliários Ibiza | 33 | 62 |
| FGR Urbanismo Belém | 1.167 | 951 |
| FGR Urbanismo Natal | 160 | 568 |
| MGB | - | 79 |
| FGR Urbanismo Genova | 419 | 444 |
| Obra - Milão | - | 79 |
| FGR Urbanismo Vila Velha | 853 | 939 |
| FGR Urbanismo Munique | 412 | 553 |
| FGR Urbanismo Jardins Siena | 916 | 915 |
| FGR Jardins Zurique | 173 | 81 |
| FGR Mata do Algodão | 108 | 63 |
| SPE 10 Parceria Imobiliária SPE Ltda. | 89 | 165 |
| | <u>4.921</u> | <u>5.717</u> |

c) Remuneração dos administradores

Em 2015, a remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R\$2.575 (R\$2.119 em 2014).

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|-------------|------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Investimentos em empresas controladas | 63.621 | 60.465 | - | - |
| Outros investimentos | 666 | 559 | 667 | 573 |
| | 64.287 | 61.024 | 667 | 573 |

Participações societárias:

Ano 2014

| Investidas consolidadas | % - Participação | Patrimônio líquido | Resultado do exercício | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|--|------------------|--------------------|------------------------|---------------|---------------------------------------|
| FGR Empreendimentos Imobiliários S.A. | 66,73 | 4.497 | 786 | 3.001 | 524 |
| FGR Jardins Verona SPE | 50,00 | 1.692 | 39 | 846 | 20 |
| FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. | 99,50 | 962 | (151) | 957 | (150) |
| AR Agropecuária S.A. SPE (*) | 50,10 | (5.591) | (1.583) | (2.801) | (793) |
| FGR Urbanismo Belém - SPE | 55,00 | 14.640 | 7.028 | 8.052 | 3.865 |
| FGR Negócios Imobiliários | 99,50 | 694 | (8) | 691 | (8) |
| FGR Urbanismo Natal - SPE | 50,00 | 5.656 | (368) | 2.828 | (184) |
| FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP | 75,00 | 237 | 9 | 178 | 7 |
| FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP | 80,00 | 3.134 | (59) | 2.507 | (47) |
| FGR Urbanismo Vila Velha - SPE | 52,00 | 34.463 | 15.277 | 17.921 | 7.945 |
| FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE | 50,00 | 20.398 | 988 | 10.199 | 494 |
| FGR Urbanismo Marabá Ltda. | 50,00 | 1.041 | (5) | 521 | (3) |
| Market Empreendedora S.A. | 99,99 | 56 | 5.129 | 56 | 5.128 |
| FGR Urbanismo Jardins Genova SPE | 99,99 | 11.646 | 1.953 | 11.645 | 1.953 |
| FGR Urbanismo Jardins Siena SPE | 50,00 | 7.729 | 11.076 | 3.865 | 5.349 |
| FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE | 99,00 | (1) | (2) | (1) | (2) |
| SPE 10 Parceria Imobiliária SPE | 99,00 | 0 | (1) | - | (1) |
| FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda. | 99,00 | 0 | (1) | - | (1) |
| | | 101.253 | 40.108 | 60.465 | 24.096 |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Ano 2015

| Investidas consolidadas | % - Participação | Patrimônio líquido | Resultado do exercício | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|--|------------------|--------------------|------------------------|---------------|---------------------------------------|
| FGR Empreendimentos Imobiliários S.A. | 66,73 | 2.702 | 425 | 1.803 | 284 |
| FGR Jardins Verona SPE | 50,00 | 623 | 18 | 312 | 9 |
| FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*) | 99,50 | 794 | (169) | 790 | (168) |
| AR Agropecuária S.A. SPE (*) | 50,10 | (7.198) | (1.606) | (3.606) | (805) |
| FGR Urbanismo Belém - SPE | 55,00 | 24.582 | 9.943 | 13.520 | 5.469 |
| FGR Negócios Imobiliários | 99,50 | 460 | 20 | 458 | 20 |
| FGR Urbanismo Natal - SPE | 50,00 | 5.078 | (577) | 2.539 | (289) |
| FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP | 75,00 | 156 | 9 | 117 | 7 |
| FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP | 80,00 | 1.889 | 265 | 1.511 | 212 |
| FGR Urbanismo Vila Velha - SPE | 52,00 | 42.300 | 7.838 | 21.996 | 4.076 |
| FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE | 50,00 | 15.634 | 3.816 | 7.817 | 1.908 |
| FGR Urbanismo Marabá Ltda. | 50,00 | 1.036 | (6) | 518 | (3) |
| Market Empreendedora S.A. | 99,99 | 56 | 595 | 56 | 595 |
| FGR Urbanismo Jardins Genova SPE | 99,99 | 8.628 | 1.969 | 8.627 | 1.969 |
| FGR Urbanismo Jardins Siena SPE | 50,00 | 14.370 | 7.882 | 7.185 | 3.941 |
| FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE | 50,00 | 313 | (315) | (157) | (158) |
| SPE 10 Parceria Imobiliária SPE | 99,00 | (97) | (98) | (96) | (97) |
| FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda. | 50,00 | (167) | (168) | (84) | (84) |
| SPE 11 Parceria Imobiliária SPE | 99,00 | (0) | (1) | - | (1) |
| SPE 12 Parceria Imobiliária SPE | 99,00 | 1 | - | 1 | - |
| | | 111.160 | 29.840 | 63.621 | 16.885 |

(*) Empreendimentos situados em Brasília - DF está desde 2003 aguardando a aprovação do projeto pelo Governo Distrital para dar início às obras. Os resultados apresentados são decorrentes de despesas com manutenção e vigilância da área a ser empreendida. Em novembro de 2015 foi julgado pelo Supremo Tribunal Federal a legalidade da lei de condomínio fechado no Distrito Federal, e conseqüentemente o nosso empreendimento que já se encontrava aprovado aguardando somente essa decisão pra o Cartório proceder ao registro se encontra nesse momento pronto para registro e poderá ser lançado.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos

Ano 2014:

| <u>Investidas</u> | <u>Saldo inicial</u> | <u>Aporte/Distribuição de lucros</u> | <u>Equivalência patrimonial</u> | <u>Saldo final</u> |
|--|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| FGR Empreendimentos Imobiliários S.A. | 4.699 | (2.222) | 524 | 3.001 |
| FGR Jardins Verona SPE | 1.768 | (942) | 20 | 846 |
| FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*) | 1.107 | - | (150) | 957 |
| AR Agropecuária S.A. SPE (*) | (2.008) | - | (793) | (2.801) |
| FGR Urbanismo Belém - SPE | 4.185 | 2 | 3.865 | 8.052 |
| FGR Negócios Imobiliários | 1.584 | (885) | (8) | 691 |
| FGR Urbanismo Natal - SPE | 3.012 | - | (184) | 2.828 |
| FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP | 216 | (45) | 7 | 178 |
| FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP | 4.598 | (2.044) | (47) | 2.507 |
| FGR Urbanismo Vila Velha - SPE | 9.976 | - | 7.945 | 17.921 |
| FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE | 12.484 | (2.779) | 494 | 10.199 |
| FGR Urbanismo Marabá Ltda. | 523 | 1 | (3) | 521 |
| Market Empreendedora S.A. | 1.955 | (7.027) | 5.128 | 56 |
| FGR Urbanismo Jardins Genova SPE | 13.464 | (3.772) | 1.953 | 11.645 |
| FGR Urbanismo Jardins Siena SPE | (10) | (1.474) | 5.349 | 3.865 |
| FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE | - | 1 | (2) | (1) |
| SPE 10 Parceria Imobiliária SPE | - | 1 | (1) | - |
| FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda. | - | 1 | (1) | - |
| | 57.553 | (21.184) | 24.096 | 60.465 |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2 Movimentação dos investimentos--Continuação

Ano 2015:

| <u>Investidas</u> | <u>Saldo inicial</u> | <u>Aporte/Distribuição de lucros</u> | <u>Equivalência patrimonial</u> | <u>Saldo final</u> |
|--|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| FGR Empreendimentos Imobiliários S.A. | 3.001 | (1.482) | 284 | 1.803 |
| FGR Jardins Verona SPE | 846 | (543) | 9 | 312 |
| FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*) | 957 | 1 | (168) | 790 |
| AR Agropecuária S.A. SPE (*) | (2.801) | - | (805) | (3.606) |
| FGR Urbanismo Belém - SPE | 8.052 | (1) | 5.469 | 13.520 |
| FGR Negócios Imobiliários | 691 | (253) | 20 | 458 |
| FGR Urbanismo Natal - SPE | 2.828 | - | (289) | 2.539 |
| FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP | 178 | (68) | 7 | 117 |
| FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP | 2.507 | (1.208) | 212 | 1.511 |
| FGR Urbanismo Vila Velha - SPE | 17.921 | (1) | 4.076 | 21.996 |
| FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE | 10.199 | (4.290) | 1.908 | 7.817 |
| FGR Urbanismo Marabá Ltda. | 521 | - | (3) | 518 |
| Market Empreendedora S.A. | 56 | (595) | 595 | 56 |
| FGR Urbanismo Jardins Genova SPE | 11.645 | (4.987) | 1.969 | 8.627 |
| FGR Urbanismo Jardins Siena SPE | 3.865 | (621) | 3.941 | 7.185 |
| FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE | (1) | 316 | (158) | 157 |
| SPE 10 Parceria Imobiliária SPE | - | 1 | (97) | (96) |
| FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda. | - | - | (84) | (84) |
| SPE 11 Parceria Imobiliária SPE | - | 1 | (1) | - |
| SPE 12 Parceria Imobiliária SPE | - | 1 | - | 1 |
| | 60.465 | (13.729) | 16.885 | 63.621 |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Imobilizado

| <i>Em milhares de reais</i> | Controladora | | | | | | |
|---|------------------------|---------------------|-------------------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| | Edificações e terrenos | Móveis e utensílios | Máquinas e equipamentos | Informática | Aeronave | Total | |
| Saldo em 31 de dezembro de 2014 | 1.334 | 496 | 33 | 945 | 2.832 | 5.640 | |
| Aquisições | - | 2 | 3 | 3 | - | 8 | |
| Baixas | - | - | - | - | (2.832) | (2.832) | |
| Saldo em 31 de dezembro de 2015 | 1.334 | 498 | 36 | 948 | - | 2.816 | |
| Saldo de depreciação acumulada em 31 de dezembro de 2014 | (449) | (450) | (18) | (915) | (377) | (2.209) | |
| Depreciação no período | (34) | (23) | (5) | (10) | (284) | (356) | |
| Baixa de depreciação | - | - | - | - | 661 | 661 | |
| Saldo em 31 de dezembro de 2015 | (483) | (473) | (23) | (925) | - | (1.904) | |
| Valor contábil | | | | | | | |
| Em 31 de dezembro de 2014 | 885 | 46 | 15 | 30 | 2.455 | 3.431 | |
| Em 31 de dezembro de 2015 | 851 | 25 | 13 | 23 | - | 912 | |
| <i>Em milhares de reais</i> | Consolidado | | | | | | |
| | Edificações e terrenos | Móveis e utensílios | Máquinas e equipamentos | Informática | Aeronave | Stand de Vendas | Total |
| Saldo em 31 de dezembro de 2014 | 1.334 | 797 | 72 | 1.011 | 2.832 | 1.832 | 7.878 |
| Aquisições | - | 9 | 3 | 6 | - | - | 18 |
| Baixas | - | - | - | - | (2.832) | - | (2.832) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2015 | 1.334 | 806 | 75 | 1.017 | - | 1.832 | 5.064 |
| Saldo de depreciação acumulada em 31 de dezembro de 2014 | (449) | (559) | (37) | (957) | (377) | (1.832) | (4.211) |
| Depreciação no período | (34) | (59) | (7) | (22) | (284) | - | (406) |
| Baixa da depreciação | - | - | - | - | 661 | - | 661 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2015 | (483) | (618) | (44) | (979) | - | (1.832) | (3.956) |
| Valor contábil | | | | | | | |
| Em 31 de dezembro de 2014 | 885 | 238 | 35 | 54 | 2.455 | - | 3.667 |
| Em 31 de dezembro de 2015 | 851 | 188 | 31 | 38 | - | - | 1.108 |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

A Companhia julgou não haver necessidade de alterar as taxas de depreciação adotadas, permanecendo como segue:

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------|------|--------|
| Móveis e utensílios | 10% | 10% |
| Edificações | 4% | 4% |
| Ferramentas | 10% | 10% |
| Informática | 20% | 20% |
| Máquinas e equipamentos | 10% | 10% |
| Stand de vendas | - | 33,33% |

11. Empréstimos e financiamentos

| Instituição | Taxas contratuais | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------|---------------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Banco do Brasil | 135% e 129 do CDI | 12.150 | 9.833 | 21.959 | 23.702 |
| Sicoob Engecred | Variação do CDI + juros de 6,93% a.a. | 9.063 | 11.430 | 9.063 | 11.430 |
| Banco Safra | Variação do CDI+ juros de 5,16% a.a. | - | - | 3.819 | - |
| Banco Santander | Variação do CDI+ juros de 5,78% a.a. | 7.072 | 10.040 | 7.072 | 10.040 |
| | | 28.285 | 31.303 | 41.913 | 45.172 |
| Circulante | | 10.984 | 8.200 | 18.360 | 13.101 |
| Não Circulante | | 17.301 | 23.103 | 23.554 | 32.071 |

O Financiamento está garantido por direitos creditórios e não possui cláusulas restritivas de *covenants* a serem cumpridos.

Os empréstimos e financiamentos não circulantes apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2015:

| | Controladora Consolidado | |
|------|--------------------------|---------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2015 |
| 2016 | 10.984 | 18.360 |
| 2017 | 9.974 | 16.073 |
| 2018 | 5.268 | 5.421 |
| 2019 | 2.059 | 2.059 |
| | 28.285 | 41.913 |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

12. Compromisso com parceiros

Os compromissos com parceiros são decorrentes de contratos de compra e venda para aquisição de terrenos, os quais são destinados aos desenvolvimentos dos empreendimentos (loteamentos). Os referidos contratos são formalizados preponderantemente por meio de permutas financeiras, nas quais o parceiro vende o terreno e como contraprestação terá direito à um percentual pré-estabelecido no próprio contrato sobre a carteira de recebíveis do empreendimento. A liquidação da obrigação da Companhia com os referidos parceiros ocorre somente quando os clientes adquirentes dos lotes efetuam os pagamentos das parcelas.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

| | Consolidado | | | | | |
|---------------|--------------|----------------|---------------|------------|----------------|--------|
| | 2015 | | | 2014 | | |
| | Circulante | Não circulante | Total | Circulante | Não circulante | Total |
| FGR Urbanismo | 1.800 | 2.057 | 3.857 | 2.866 | 2.184 | 5.050 |
| FGR Valência | 1.049 | 475 | 1.524 | 1.447 | 1.321 | 2.768 |
| FGR Genova | 2.542 | 4.031 | 6.573 | 3.085 | 7.358 | 10.443 |
| | 5.391 | 6.563 | 11.954 | 7.398 | 10.863 | 18.261 |

13. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

O imposto de renda e as contribuições sociais diferidas têm a seguinte origem:

| | Controladora | | Consolidado | | |
|--|--------------|--------|---------------|---------|-------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | |
| Diferenças temporárias (*) | 20.230 | 20.300 | 174.463 | 168.650 | |
| Base para apuração pelo regime de lucro presumido | | | | | |
| Imposto de renda | 1.618 | 1.528 | 13.957 | 13.492 | |
| Contribuição social | 2.427 | 2.436 | 20.936 | 20.238 | |
| Imposto de renda | 25,00% | 405 | 382 | 3.489 | 3.373 |
| Contribuição social | 9,00% | 218 | 219 | 1.884 | 1.821 |
| COFINS | 3,00% | 607 | 609 | 5.234 | 5.060 |
| PIS | 0,65% | 131 | 132 | 1.134 | 1.096 |
| Total dos tributos diferidos no exercício | 1.361 | 1.342 | 11.741 | 11.350 | |

(*) As diferenças temporárias são provenientes de contas a receber de empreendimentos concluídos e em andamento, cujos saldos são reconhecidos conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

14. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte (pólo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a) Composição das contingências de risco provável

| | Controladora e Consolidado | | | 31/12/2015 |
|-----------------|----------------------------|---------|--------|--------------|
| | 31/12/2014 | Adições | Baixas | |
| Cíveis e outras | 1.448 | 884 | (598) | 1.734 |
| | 1.448 | 884 | (598) | 1.734 |

(*) As ações judiciais cíveis em que a Companhia figura como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos.

Ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas

Correspondem a 14 (quatorze) ações de natureza cível, com valor atribuído de R\$1.018 e estão relacionadas a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 9.450.043 ações sem valor nominal.

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c) Reservas de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, refere-se à parcela do resultado do exercício não destinada.

d) Distribuição de resultados

O estatuto prevê que a proposta apresentada pela Administração, sobre a destinação do lucro do exercício, deverá ser aprovada em Assembleia Geral.

| <u>Patrimônio líquido</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| Lucro líquido do exercício | 8.728 | 17.384 |
| (-) Reserva legal (não constituída) | - | - |
| Base de dividendos | 8.728 | 17.384 |
| Dividendos provisionados/pagos | 441 | 11.175 |
| Percentual de distribuição | 5% | 64% |

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

16. Receita operacional líquida

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|---------------|--------|----------------|---------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Receita com loteamento | 10.646 | 10.866 | 83.905 | 115.318 |
| Impostos e descontos | (380) | (392) | (3.037) | (4.197) |
| | 10.266 | 10.474 | 80.868 | 111.121 |

17. Custos dos empreendimentos e serviços

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|----------------|-------|-----------------|----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Custo com pessoal | - | - | (799) | (4.039) |
| Materiais de obra | - | - | (1.723) | (9.574) |
| Serviços de subempreiteiros | - | - | (3.910) | (12.603) |
| Terrenos e unidades finalizadas | (1.345) | (995) | (8.315) | (7.633) |
| Impostos e taxas | - | - | (38) | (1.500) |
| Aluguel de equipamentos | - | - | (418) | (1.482) |
| Gastos gerais | - | - | (920) | (4.350) |
| | (1.345) | (995) | (16.123) | (41.181) |

18. Despesas gerais e administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------|----------------|---------|-----------------|----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| Pró-labore | - | - | (85) | (93) |
| Despesas com pessoal | (3.939) | (3.890) | (3.940) | (3.890) |
| Encargos sociais | (1.148) | (1.164) | (1.159) | (1.174) |
| Impostos e taxas | (441) | (41) | (631) | (505) |
| Locação e manutenção | (1.323) | (1.549) | (1.612) | (1.689) |
| Serviços de terceiros | (292) | - | (11.601) | (11.935) |
| Outras despesas | - | - | (47) | (180) |
| | (7.143) | (6.644) | (19.075) | (19.466) |

19. Despesas com obras concluídas

As despesas com obras concluídas referem-se ao pagamento de impostos (ITU, IPTU, ISTI), gastos com propaganda e publicidade, despesas com condomínios, gastos com subempreiteiras para realização de serviços de manutenção e reparos e a correção monetária dos contratos de parcerias com participação na carteira de clientes.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

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

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2015 era de R\$177.253 (R\$171.958 em 2014).

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

a) Visão geral--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

A Companhia exerce uma gestão financeira bem conservadora na consideração de risco de liquidez, não assume dívidas para obter crescimento, e os investimentos são realizados com capital próprio e proveniente da geração de caixa da própria operação mercantil. Também, estrategicamente, mantém-se uma reserva financeira com o objetivo de dar segurança aos negócios e a nossos fornecedores e credores.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros créditos e empréstimos com partes relacionadas - Classificados como empréstimos e recebíveis.

Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos - Classificados como passivos financeiros não mensurados ao valor justo.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2015
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de "input" significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia não possui nenhum instrumento financeiro mensurado ao valor justo.

d) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a FGR desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IGPM.

A Entidade fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2015

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

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

| Alta da CDI/IGPM Controladora | Exposição | Cenários projetados - Base 31/12/2015 | | |
|------------------------------------|-----------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | | Provável | Possível (25%) | Remoto (50%) |
| | | CDI- 13,18% | CDI- 16,48% | CDI- 19,77% |
| | | IGPM - 10,54% | IGPM - 13,18% | IGPM - 15,81% |
| Aplicações financeiras (CDI) | 1.205 | 159 | 199 | 238 |
| Contas a receber (IGPM) | 20.431 | 2.153 | 2.692 | 3.230 |
| Empréstimos e financiamentos (CDI) | (28.285) | (3.728) | (4.660) | (5.592) |
| | | (1.416) | (1.770) | (2.124) |

| Alta da CDI/IGPM Consolidado | Exposição | Cenários projetados - Base 31/12/2015 | | |
|------------------------------------|-----------|---------------------------------------|----------------|---------------|
| | | Provável | Possível (25%) | Remoto (50%) |
| | | CDI- 13,18% | CDI- 16,48% | CDI- 19,77% |
| | | IGPM - 10,54% | IGPM - 13,18% | IGPM - 15,81% |
| Aplicações financeiras (CDI) | 1.865 | 246 | 307 | 369 |
| Contas a receber (IGPM) | 177.253 | 18.682 | 23.353 | 28.024 |
| Empréstimos e financiamentos (CDI) | (41.914) | (5.524) | (6.905) | (8.286) |
| | | 13.404 | 16.775 | 20.106 |