

Demonstrações Financeiras

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.
(anteriormente denominada Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.)

31 de dezembro de 2013 e 2012
com Relatório dos Auditores Independentes



**Building a better
working world**

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013 e 2012

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	4
Demonstrações do resultado	6
Demonstrações do resultado abrangente	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Conselheiros da
Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. (anteriormente denominada "Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.") ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2013 e 2012, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para os exercícios findos naquelas datas, 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 das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração das 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.



**Building a better
working world**

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para os exercícios findos naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil aprovadas pelo CPC e CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para os exercícios findos naquelas datas, de acordo com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC e pelo CFC.

Ênfases

Práticas contábeis

Conforme mencionado na Nota 2, as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, e consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 3.2.

Cláusulas restritivas

Conforme mencionado na Nota 1, em 31 de dezembro de 2013 e 2012 a Companhia possuía um total de dívida referente a empréstimos e financiamentos, debêntures e operações de cessão de recebíveis nos montantes consolidados de R\$686.436 mil e R\$703.816 mil, respectivamente, sobre os quais a Companhia está sujeita à determinadas cláusulas restritivas (covenants). Nessas datas, a Companhia não atendeu à certas cláusulas restritivas e diante desse cenário, classificou as referidas dívidas, cujos vencimentos originais contratuais seriam de longo prazo, para o passivo circulante, pois são imediatamente exigíveis pelos credores. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia não possuía *wavier* junto aos credores. A Companhia depende de aportes financeiros de seus acionistas para regularizar sua atual situação financeira, os quais já estão sendo realizados.



**Building a better
working world**

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 3.25, em decorrência de correção de erros e mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia a partir de 2012, os valores correspondentes, referentes a 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação como 1 de janeiro de 2012, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 (R1), ou no CPC 23 - Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro.

Nossa opinião não está ressalvada em função dos assuntos acima mencionados.

São Paulo (SP), 25 de novembro de 2014.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP-015199/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Pupo', is written over the printed name and title of the signatory.

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP-221749/O-0

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 e 1 de janeiro de 2012

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	4	22.865	2.142	3.998	30.455	18.295	9.872
Títulos e valores mobiliários	5.1	2.373	8.013	45.796	2.402	8.489	56.818
Retenções contratuais (caixa restrito)	5.2	15.026	8.777	239	46.107	16.760	1.663
Promitentes compradores de imóveis	6	-	-	372	48.949	75.400	112.063
Imóveis destinados à venda	7	-	1.173	9.674	43.566	61.377	86.973
Adiantamentos a fornecedores	-	906	354	9.173	3.065	2.280	15.546
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	-	993	1.039	1.599	1.735	2.530	2.144
Consórcios	8	61	233	-	6.441	5.539	-
Despesas antecipadas	-	10.562	11.884	9.577	12.627	13.923	14.167
Outros valores a receber	-	6.292	3.594	7.409	24.900	16.814	20.544
Total do ativo circulante		59.078	37.209	87.837	220.247	221.407	319.790
Não circulante							
Retenções contratuais (caixa restrito)	5.2	-	-	1.448	-	-	11.760
Promitentes compradores de imóveis	6	-	-	-	399.252	383.357	255.786
Contas a receber de partes relacionadas	15.1	136.394	177.190	145.800	9.709	19.292	5.692
Imóveis destinados à venda	7	-	-	-	140.780	109.411	46.828
Outros valores a receber	-	24.684	21.566	13.013	22.954	22.713	7.664
		161.078	198.756	160.261	572.695	534.773	327.730
Investimentos	9	255.978	234.858	187.066	7.387	2.440	5.624
Imobilizado	-	4.232	3.547	2.010	4.232	3.547	10.965
Intangível	-	972	1.484	1.728	972	1.484	1.728
Total do ativo não circulante		422.260	438.645	351.065	585.286	542.244	346.047
Total do ativo		481.338	475.854	438.902	805.533	763.651	665.837

Notas	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Passivo						
Circulante						
Fornecedores	7.286	11.266	9.815	71.868	91.591	39.497
Empréstimos e financiamentos	444.127	510.296	87.054	458.921	523.382	87.054
Debêntures	16.486	19.771	5.625	16.486	19.771	5.625
Contas a pagar por cessão de recebíveis	-	-	-	211.029	160.663	11.879
Tributos correntes com recolhimento diferido	13.a	-	-	3.285	5.063	7.678
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	13.491	19.839	23.063
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros	-	-	9	9.750	13.068	9.309
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	2.796	5.144	8.299	8.391	8.452
Adiantamentos de clientes	-	1.080	631	8.824	3.980	1.647
Dividendos a pagar	-	87	87	87	87	87
Outras contas a pagar	-	41	64	39.078	32.720	2.248
Total do passivo circulante	471.903	547.259	110.679	841.118	878.555	196.539
Não circulante						
Fornecedores	-	-	-	10.098	5.492	-
Empréstimos e financiamentos	10	-	244.741	-	-	255.783
Debêntures	11	-	22.729	-	-	22.729
Contas a pagar por cessão de recebíveis	12	-	-	-	-	83.452
Tributos correntes com recolhimento diferido	13.a	-	26	26.793	25.738	17.639
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	26.256	30.806	42.919
Partes relacionadas	15.2	202.038	30.377	161.755	4.886	-
Provisão para perdas em investimentos	9	86.759	82.616	1.921	13.188	-
Provisão para demandas judiciais	24	4.824	4.664	8.068	4.916	1.866
Outras contas a pagar	-	-	-	16.534	8.172	-
Total do passivo não circulante	293.621	117.657	283.612	251.425	93.198	424.388
Patrimônio líquido						
Capital social	16.1	160.508	137.675	137.675	137.675	137.675
Operação de capital em controlada	9	(22.659)	-	(22.659)	-	-
Outorga de opções	23	1.607	1.607	1.607	1.607	1.607
Debêntures conversíveis	16.4	98.000	98.000	98.000	98.000	98.000
Prejuízos acumulados	-	(521.642)	(426.344)	(192.671)	(426.344)	(192.671)
Patrimônio líquido		(284.186)	(189.062)	(284.186)	(189.062)	44.611
Participação de acionistas não controladores	9	-	-	(2.824)	(19.040)	299
Patrimônio líquido total		(284.186)	(189.062)	(287.010)	(208.102)	44.910
Total do passivo e patrimônio líquido		481.338	475.854	438.902	805.533	665.837

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receita operacional líquida	17	-	-	175.534	270.302
Custo dos lotes vendidos e serviços prestados	18	-	-	(82.140)	(175.332)
Lucro bruto		-	-	93.394	94.970
Receitas (despesas) operacionais:					
Administrativas e gerais	19	(47.756)	(72.078)	(49.439)	(75.137)
Comerciais	19	(519)	(1.941)	(16.104)	(62.369)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	20	19.521	(23.099)	8.032	(79.970)
Equivalência patrimonial	9	23.734	(48.676)	4.502	(16.370)
		(5.020)	(145.794)	(53.009)	(233.846)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		(5.020)	(145.794)	40.385	(138.876)
Despesas financeiras	21	(109.060)	(98.288)	(152.996)	(123.508)
Receitas financeiras	21	18.782	10.409	23.487	14.926
Prejuízo antes dos impostos		(95.298)	(233.673)	(89.124)	(247.458)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	13.b	-	-	(5.730)	(8.702)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	13.b	-	-	-	-
Prejuízo líquido do exercício		(95.298)	(233.673)	(94.854)	(256.160)
Prejuízo do exercício atribuível aos:				444	(22.487)
- Acionistas não controladores				(95.298)	(233.673)
- Acionistas controladores					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Prejuízo líquido do exercício	(95.298)	(233.673)	(94.854)	(256.160)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	(95.298)	(233.673)	(94.854)	(256.160)
Resultado abrangente do exercício atribuível aos:				
- Acionistas não controladores			444	(22.487)
- Acionistas controladores			(95.298)	(233.673)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012
(Em milhares de reais)

Notas	Controladora						Consolidado			
	Capital social	Operação com controlada	Outorga de opções	Debêntures conversíveis	Reserva legal	Retenção de lucros	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Participação de acionistas não controladores	Patrimônio líquido total
	63.670	-	1.607	98.000	4.679	85.226	-	253.182	8.835	262.017
3,25	74.005	-	-	-	(1.580)	(72.425)	(208.571)	(208.571)	(8.536)	(217.107)
	-	-	-	-	(3.099)	(12.801)	15.900	-	-	-
	137.675	-	1.607	98.000	-	-	(192.671)	44.611	299	44.910
	-	-	-	-	-	-	(233.673)	(233.673)	(22.487)	(256.160)
9	-	-	-	-	-	-	-	-	3.148	3.148
	137.675	-	1.607	98.000	-	-	(426.344)	(189.062)	(19.040)	(208.102)
1 e 16,1	25.485	-	-	-	-	-	-	25.485	-	25.485
1	(2.652)	-	-	-	-	-	-	(2.652)	-	(2.652)
-	-	-	-	-	-	-	(95.298)	(95.298)	444	(94.854)
9	-	(22.659)	-	-	-	-	-	(22.659)	22.659	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.887)	(6.887)
	160.508	(22.659)	1.607	98.000	-	-	(521.642)	(284.186)	(2.824)	(287.010)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Das atividades operacionais				
Prejuízo líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	(95.298)	(233.673)	(89.124)	(247.458)
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	1.039	1.176	1.039	1.176
Juros sobre empréstimos e financiamentos	1.506	4.027	2.762	6.071
Resultado de equivalência patrimonial	(23.734)	48.676	(4.502)	16.370
Ajuste a valor presente	-	-	(233)	(807)
Variação cambial sobre mútuos	4.986	-	4.986	-
Impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	(381)	2.503
Provisão para regularização de ativos	-	-	-	6.486
Provisões para distratos de unidades - Promitentes compradores de imóveis	-	-	4.041	34.050
Provisões para retomada de lotes - Imóveis destinados à venda	-	-	(1.848)	(27.274)
Provisões para <i>Impairment</i> - Imóveis destinados à venda	-	-	-	11.391
Resultado na alienação de participação	(8.961)	-	(8.961)	-
Variações nos ativos e passivos				
Promitentes compradores de imóveis	-	372	6.748	(124.151)
Imóveis destinados à venda	(1.479)	8.501	(14.362)	(21.104)
Adiantamentos a fornecedores	(552)	8.819	(785)	13.266
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	46	560	795	(386)
Aportes de contas de consórcios	172	(233)	(902)	(5.539)
Outros valores a receber	(5.816)	(4.738)	(8.327)	(11.319)
Despesas antecipadas	1.322	(2.307)	1.296	244
Operações com partes relacionadas	55.172	(1.013)	9.097	(8.714)
Fornecedores	(3.980)	1.451	(15.117)	57.586
Obrigações sociais e tributárias	(2.349)	(1.811)	126	97
Outras contas a pagar	(24)	(312)	14.719	38.644
Adiantamentos de clientes	449	(124)	4.844	2.333
Provisão para demandas judiciais	160	2.797	3.152	3.050
Credores por imóveis compromissados	-	(37)	(10.898)	(15.337)
Contas a pagar a proprietários de imóveis	-	(9)	(3.318)	3.759
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(5.473)	(5.878)
Dividendos recebidos de investidas	-	10.440	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(77.341)	(157.438)	(110.626)	(270.941)
Fluxo de caixa das atividades de Investimento				
Títulos e valores mobiliários	5.640	37.783	6.087	48.329
Retenções contratuais (caixa restrito)	(6.249)	(7.090)	(29.347)	(3.337)
Acréscimo do imobilizado e intangível	(1.212)	(2.470)	(1.212)	-
Acréscimo do investimento	(6.809)	(38.543)	(2.774)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(8.630)	(10.320)	(27.246)	44.992
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Ingressos de empréstimos e financiamentos	32.312	298.288	32.553	298.292
Ingressos de securitizações, líquidas das amortizações	-	-	49.985	65.332
Debêntures	(3.286)	(8.583)	(3.286)	(8.583)
Liquidação de empréstimos	(100.117)	(123.803)	(100.117)	(123.817)
Ingressos de recursos de partes relacionadas	152.300	-	152.300	-
Integralização (redução) de capital nas participações de acionistas não controladores	-	-	(6.888)	3.148
Integralização de capital	25.485	-	25.485	-
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	106.694	165.902	150.032	234.372
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	20.723	(1.856)	12.160	8.423
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.142	3.998	18.295	9.872
No final do exercício	22.865	2.142	30.455	18.295
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	20.723	(1.856)	12.160	8.423

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. ("Urbplan" ou "Companhia"), anteriormente denominada Scopel Desenvolvimento Urbano S.A. ("Scopel"), é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na capital de São Paulo, Estado de São Paulo e tem por atividade principal o estudo, o planejamento e a implementação de empreendimentos imobiliários com foco em loteamentos. O desenvolvimento desses empreendimentos imobiliários é efetuado diretamente pela Companhia ou em conjunto com outros parceiros por meio da formação de consórcios, sociedades controladas constituídas na forma de Sociedades com Propósito Específico (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs).

Reestruturação

Os anos de 2013 e 2012 foram atípicos por conta de reorganizações societárias e de problemas de governança, que paralisaram parcialmente as atividades da Companhia e seus planos de lançamentos, assim como prejudicaram o fluxo normal de pagamento a fornecedores e demais credores, bem como os cronogramas de diversas obras.

Em maio de 2013, a Companhia alterou sua razão social de "Scopel Desenvolvimento Urbano S.A." para "SDU Desenvolvimento Urbano S.A.", foi aprovada a cisão parcial da Companhia, mediante versão à sociedade receptora da parcela cindida de seu patrimônio líquido, no valor de R\$2.651, conforme apurado no laudo de avaliação. Nessa mesma data, foi aprovada a redução do capital social da Companhia no mesmo valor e consequente cancelamento de 10.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, então detidas conjuntamente pelos antigos acionistas, Ciro Pereira Scopel e Eduardo Pereira Scopel. Com isso, a Companhia passou a ser uma subsidiária integral da Gestora de Ativos Financeiros Carlyle, pertencente ao "Carlyle Group", empresa americana listada na NASDAQ.

Em setembro de 2013, a Companhia alterou novamente a sua razão social de "SDU Desenvolvimento Urbano S.A." para o nome atual "Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A."

- Mudanças organizacionais e operacionais

Desde o final de 2013, houve mudanças significativas na Administração da Companhia que incluiu a contratação de um novo presidente (CEO), estabelecimento de uma nova Diretoria Executiva, mudanças de diversos gerentes e outros cargos de confiança, bem como extinção de departamentos, contratação de novos engenheiros e técnicos.

Adicionalmente, foram contratadas consultorias especializadas com foco em melhorias e otimização de processos e controles, focando na administração do fluxo de caixa.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

Reestruturação--Continuação

- Plano orçamentário

A Companhia reavaliou os orçamentos existentes, estabeleceu um novo plano orçamentário, aprovado pelo Conselho de Administração (dentro do plano de reestruturação) e desde então vem fazendo acompanhamento tempestivo sendo este apresentado para o Conselho de Administração e para seus acionistas, periodicamente.

- Compromissos de aportes financeiros

Nos dias 18 de abril, 20 de maio e 26 de junho de 2013, o Carlyle Group integralizou um total de R\$25.485 ao capital social da Companhia, mediante a emissão de 2.550 ações preferenciais conversíveis em ações ordinárias. Essas ações foram subscritas e integralizadas nas seguintes proporções: 39,5% pela BSCI L.P., 29,3% pela CS Investments L.P. e 31,2% pela Carlyle Scopel Real Estate Partners L.P. (entidades controladas direta e indiretamente pelo Carlyle Group, em sua totalidade).

Seguindo o plano de reestruturação do novo controlador, o Carlyle Group, o qual divulgou em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013 (formulário 10K), datado de 26 de fevereiro de 2014, um capital comprometido para futuros aportes no montante de US\$200 milhões, a serem integralizados entre os anos de 2014 a 2015.

Conforme mencionado na Nota 26, durante o exercício subsequente de 2014 até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras, o Carlyle Group integralizou ao capital social da Companhia o montante de R\$291.200.

- Renegociação de dívidas junto aos credores financeiros

Tendo em vista o compromisso de aportes financeiros pelo acionista controlador, bem como o compromisso dos executivos da Companhia em regularizar a situação financeira atual da Companhia, e ainda, o compromisso de dar a continuidade às suas operações, vários esforços de renegociação de dívidas estão sendo realizados junto aos credores financeiros da Companhia e de suas controladas, e a administração entende que até o final do exercício de 2014, todas as dívidas deverão estar renegociadas junto aos seus credores.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional--Continuação

Reestruturação--Continuação

- Situação econômica e financeira e *default* dos *covenants*

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia apresentou capital circulante líquido consolidado negativo de R\$620.871 e R\$657.148, patrimônio líquido total negativo de R\$287.010 e R\$208.102, e, histórico de prejuízos líquidos consolidados de R\$94.854 e R\$256.160, respectivamente.

Conforme mencionado nos tópicos anteriores, a administração e os acionistas controladores, estão comprometidos com a regularização da situação operacional, econômica e financeira da Companhia, principalmente com o compromisso dos aportes de recursos financeiros e retomada das operações da Companhia. Esses compromissos já estão sendo significativamente executados.

Adicionalmente, em função da Companhia não ter atingido determinadas cláusulas contratuais (*covenants*), principalmente no que se refere à disponibilização de suas demonstrações financeiras auditadas, bem como o *cross-default* gerado para as debêntures, as dívidas financeiras (empréstimos e financiamentos; debêntures; e, contas a pagar por cessão de recebíveis), que em 31 de dezembro de 2013 e 2012 totalizavam R\$686.436 e R\$703.816, respectivamente, foram integralmente classificadas contabilmente no passivo circulante. Em virtude da reestruturação e das mudanças na administração que se iniciaram em dezembro de 2013, não foi possível obter o "waiver" formal dos credores até o encerramento do exercício de 2013, mesmo não tendo sido requerido por nenhuma instituição financeira a antecipação da liquidação dessas dívidas.

Considerando os aportes recebidos em 2014 e a manutenção das dívidas conforme seus vencimentos originais, o capital circulante líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2013, passaria a ser positivo e haveria uma melhoria significativa no saldo de patrimônio líquido, na mesma data.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras

Em 24 de novembro de 2014, a Diretoria aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "Controladora" foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da Controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC02 às entidades de incorporação imobiliária brasileira, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado do consolidado, atribuíveis aos acionistas da Controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da Controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas num único conjunto.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quanto informado de outra forma, conforme descrito no resumo das práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

As demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, adicionalmente, não realizam operações significativas em moeda estrangeira, exceto as transações com partes relacionadas, situadas no exterior.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Urbplan e de suas controladas diretas e indiretas. O controle sobre essas entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. As controladas são consolidadas integralmente a partir da data que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das empresas apresentadas na Nota 9.

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

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas e controladas em conjunto incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes sobre essas controladas e controladas em conjunto na Nota 9.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Para o processo de consolidação os seguintes critérios foram adotados:

- (i) Eliminação dos investimentos em empresas controladas, bem como os resultados das suas equivalências patrimoniais;
- (ii) Os lucros provenientes de operações realizadas entre as empresas consolidadas, assim como os correspondentes saldos de ativos e passivos são igualmente eliminados; e
- (iii) O valor da participação dos acionistas minoritários é calculado e demonstrado separadamente.

Consórcios

A Controladora e suas controladas participam de consórcios em certos empreendimentos, e os consolidam na proporção dos respectivos percentuais de sua participação. A Administração preparou análises dos impactos da adoção do CPC 19 (R2) e concluiu que, os negócios em conjunto tratam-se de fato de Operações em Conjunto (Joint Operations).

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

(i) Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos às estimativas e premissas incluem vida útil do ativo imobilizado, impostos diferidos ativos, provisão para garantia, provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis e mensuração do custo orçado de empreendimentos e de instrumentos financeiros.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

a) *Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de vendas em ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

A administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

b) *Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos*

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

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas acima de 180 dias, nas diversas categorias das obras: obras sem atraso, obras atrasadas (dentro do prazo de carência), obras atrasadas (fora do prazo de carência) e obras entregues. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) Estimativas e premissas--Continuação

c) *Valor justo de instrumentos financeiros*

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido em mercado de ativos, o mesmo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado.

d) *Custos orçados dos empreendimentos*

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

e) *Impostos*

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época dos resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias tributária e trabalhista. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

f) *Transações com pagamento baseado em ações*

A Companhia mensura o custo de transações a serem liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais da data da sua outorga.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.2. Reconhecimento de receitas e despesas

a) Receita dos lotes vendidos

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

Nas vendas das unidades dos empreendimentos urbanísticos em construção, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Interpretação Técnica ICPC 02 - "Contratos de Construção do Setor Imobiliário".

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

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

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

a) Receita dos lotes vendidos--Continuação

- As despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas;
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação, são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, são classificados como adiantamento de clientes.

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

Após a finalização do empreendimento, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira, usando o método da taxa efetiva de juros, e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de serviços

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

c) Receita financeira

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

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

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

(i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos e conseqüentemente também não adotou a prática de *Hedge Accounting*.

(ii) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Ativos financeiros--Continuação

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

Os principais ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, promitentes compradores de imóveis, contas a receber de partes relacionadas e retenções contratuais (caixa restrito).

Desreconhecimento (Baixa)

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

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

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

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

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(iii) Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros da Companhia incluem: Fornecedores, Empréstimos e financiamentos, Debêntures, Contas a pagar por cessão de recebíveis, Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros, Credores por imóveis compromissados, Contas a pagar a partes relacionadas e Outras contas a pagar.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Empréstimos e financiamentos

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

Desreconhecimento (Baixa)

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

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

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(iv) Apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor de mercado e com vencimento original de até 90 dias e limites utilizados de conta garantida.

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

3.5. Promitentes compradores de imóveis

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) são provenientes das vendas de lotes dos empreendimentos, segundo seu valor contratual, incluindo atualizações monetárias e juros de 0,75% a 1% ao mês, aplicados aos sistemas de amortizações utilizados em conformidade com suas respectivas cláusulas. São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de lotes não concluídos (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na Nota 3.2.

A provisão para crédito de liquidação duvidosa é considerada suficiente para fazer face a estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber, tendo em vista que esses créditos possuem garantia real dos lotes vendidos, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.6. Contas a pagar por cessão de recebíveis

A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e em contrapartida é constituída uma conta no passivo denominada "Contas a pagar por cessão de recebíveis".

As garantias financeiras, quando a participação é adquirida pela Companhia (CRI subordinado) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no balanço patrimonial como redutora do passivo correspondente acima mencionado.

A Companhia e suas controladas realizaram a cessão e ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de loteamentos concluídos e em construção. Essa securitização foi realizada mediante a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que são cedidos às instituições financeiras. Os recursos obtidos pela cessão foram classificados na rubrica "Contas a pagar por cessão de recebíveis", até a liquidação das cédulas pelos clientes.

O custo dessas operações é registrado na rubrica "Despesas financeiras" no exercício em que a operação é realizada.

3.7. Imóveis destinados à venda

O custo dos imóveis é formado por gastos com insumos, materiais e mão de obra aplicados nas obras de infraestrutura urbana e comunitária e despesas com projetos e legalizações dos loteamentos. No caso de lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados.

Os lotes a comercializar são revisados anualmente, na data do encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada loteamento, independente de terem ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável.

Quando o custo dos lotes a comercializar exceder o fluxo de conta esperado de suas vendas, concluídas ou em desenvolvimento, uma provisão para perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor não será recuperável.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.8. Gastos com intermediação das vendas - Comissões

Os gastos com corretagem, quando aplicáveis, são registrados no resultado na rubrica "Despesas comerciais e de vendas" e são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos dos lotes vendidos.

Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constitui receita ou despesa da Companhia.

3.9. Provisão para garantia

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em lotes cobertos no período de garantia. A provisão é calculada com base nos dados históricos da Companhia e está classificada na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo.

3.10. Investimentos em controladas

A Companhia detém o controle sobre uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes do seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. Os investimentos nas controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas ou controladas em conjunto ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece provisão no passivo, referente à sua participação no patrimônio líquido negativo dessa controlada e/ou controlada em conjunto, uma vez que a mesma assume obrigações, efetua pagamentos em nome dessas sociedades e/ou efetua adiantamentos para futuro aumento de capital. A Companhia constituiu provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações das controlada sob a rubrica "Provisão para perdas em investimentos", no passivo circulante.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.11. Imobilizado

É avaliado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável. Refere-se, basicamente, a Equipamentos de informática (5 anos de vida útil) e Móveis e utensílios (10 anos de vida útil).

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício.

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são revisados quando há modificações, em relação às informações do exercício social anterior ou em relação à situação atual de ativos.

Despesas com estande de vendas são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil quando esta for superior a 12 meses. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, os valores encontram-se substancialmente depreciados.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) é incluído na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*"). A Companhia não identificou provisões a serem constituídas.

3.12. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Refere-se, basicamente, a gastos com software (5 anos de vida útil).

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, submetidos a teste de avaliação do valor recuperável.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas empresas, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

As empresas que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes, e por esse motivo não são contabilizados tributos diferidos.

Caso a realização dos tributos diferidos não seja provável, o saldo não é reconhecido, após avaliação efetuada anualmente.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia não reconheceu imposto de renda e contribuição social diferidos ativos, em função da falta de perspectiva de lucratividade tributável futura, bem como, não possuía diferenças temporárias que exigissem o reconhecimento de tributos diferidos passivos.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.14. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecido ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

3.15. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a Seguridade Social INSS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participação nos resultados. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantém planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego.

3.16. Remuneração baseada em ações

O plano de opções de compra de ações tem por objetivo a outorga de opções de ações de emissão da Companhia a administradores e empregados de nível gerencial, bem como a pessoas naturais, que prestem serviços à Companhia ou à Sociedade sob seu controle. O plano está limitado ao máximo de opções que resulte em uma diluição de até 6% do capital social da Companhia.

3.17. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

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

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.17. Ajuste a valor presente de ativos e passivos--Continuação

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

3.18. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa no mínimo anualmente ou quando acontece algum evento relevante, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar perda de ser valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.19. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, esses empréstimos e financiamentos são atualizados pelas variações monetárias e encargos financeiros incorridos até a data do balanço, conforme previsto contratualmente.

Especificamente, para as transações relacionadas às Cédulas de Crédito Bancários (CCBs), quando a Companhia participa com as garantias financeiras, através de Certificados de Recebíveis Imobiliários subordinados, esses são contabilizadas no balanço patrimonial como redutora do passivo correspondente.

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

Especificamente em relação aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, em função da não existência de transações especificamente relacionadas aos empreendimentos em fase de construção e também em função da paralisação temporária de seus empreendimentos, a Companhia não capitalizou os juros relacionados aos empréstimos correspondentes, sendo mantidos na rubrica "Despesas financeiras".

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.20. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente com consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

(i) Provisão para demandas judiciais

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

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

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

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgados. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia não possuía nenhum ativo contingente registrado ou a ser divulgado nas demonstrações financeiras.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.21. Impostos sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, para as empresas no regime de tributação do lucro real, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de créditos apurados com base em custos e despesas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem deduções em relação a custos.

3.22. Credores por imóveis compromissados

O saldo de credores por imóveis compromissados representa as obrigações decorrentes da aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de loteamento. Os valores são correspondentes às obrigações contratuais assumidas, sendo apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido.

3.23. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.24. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2012 ou aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2013

A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2013.

Os pronunciamentos (novos ou revisados) e as interpretações listados a seguir, que foram emitidos pelo CPC, possuem aplicação obrigatória, são eles:

Para os exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013:

- CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controladas e em Empreendimento Controlado em Conjunto;
- CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto;
- CPC 33 (R1) - Benefícios a Empregados;
- CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas;
- CPC 44 - Demonstrações Combinadas;
- CPC 45 - Divulgação de Participações em Outras Entidades;
- CPC 46 - Mensuração do Valor Justo;
- OCPC 06 - Apresentação de Informações Financeiras Pro Forma.

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

Dos pronunciamentos listados acima, os únicos que impactaram significativamente a Companhia foram os CPC 19 (R2), por consequência o CPC 18 (R2) e o CPC 36 (R3). Estes pronunciamentos determinam que as controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição do controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixar de existir, exceto os empreendimentos controlados em conjunto com outras entidades (*joint venture*), os quais devem ser avaliados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.24. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2012 ou aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2013--Continuação

Em função da aplicação dessas novas práticas contábeis mencionadas acima, em adição às outras melhorias de apresentação e correções de determinados erros nas demonstrações de 31 de dezembro de 2011, principalmente ao que se refere à apuração dos custos a incorrer e conseqüentemente o reconhecimento da receita incorrida, a Companhia avaliou os efeitos no balanço patrimonial daquela data e está rerepresentando os saldos do patrimônio líquido ajustado daquela data e os saldos iniciais referentes ao saldo de abertura em 1º de janeiro de 2012, período mais antigo apresentado nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013, conforme requerido pelos CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros. Os dados da rerepresentação estão demonstrados em detalhes na Nota 3.25.

3.25. Mudança nas políticas contábeis e rerepresentação das cifras comparativas

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia revisou os procedimentos adotados e constatou a necessidade de rerepresentar os saldos apresentados anteriormente referente a 31 de dezembro de 2011, equivalentes a 01 de janeiro de 2012, e procedeu à rerepresentação dos dados de balanço patrimonial referente a essa data, conforme apresentado a seguir:

- (i) Revisão das estimativas utilizadas na elaboração do orçamento de obras, o que impactou diretamente no reconhecimento das receitas;
- (ii) Revisão dos critérios de segregação entre circulante e não circulante e entre contas de ativos e passivos, como por exemplo: Promitentes compradores de imóveis; Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros; Adiantamentos de clientes; e, Tributos correntes com recolhimento diferido;
- (iii) Mudança da prática contábil de consolidação de empresas controladas em conjunto para contabilização pelo método de equivalência patrimonial;
- (iv) Cisão parcial de ativos e passivos referentes ao acervo da SCOPEL SP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda., na Controladora, realizada em 30 de dezembro de 2011, com participação de 100% e manutenção da consolidação integral;
- (v) Outras reclassificações entre contas para melhor apresentação em comparação com as alterações efetuadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012;

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.25. Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas-- Continuação

Os ajustes e reclassificações efetuados e os impactos sobre as demonstrações financeiras dos períodos apresentados estão demonstrados a seguir:

	Controladora				
	Saldo originalmente apresentado	Cisão Parcial	Ajustes de orçamento	Outros ajustes e reclassificações	Reapresentado
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.083	(86)	-	1	3.998
Títulos e valores mobiliários	62.470	-	-	(16.674)	45.796
Retenções contratuais (caixa restrito)	-	(2.742)	-	2.981	239
Promitentes compradores de imóveis	36.463	(36.463)	-	372	372
Imóveis destinados à venda	46.349	(13.483)	(35.336)	12.144	9.674
Adiantamentos a fornecedores	9.173	-	-	-	9.173
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	11.620	-	-	(10.021)	1.599
Despesas antecipadas	2.373	(363)	-	7.567	9.577
Outros valores a receber	7.513	(22.789)	-	22.685	7.409
Total do ativo circulante	180.044	(75.926)	(35.336)	19.055	87.837
Não circulante					
Retenções contratuais (caixa restrito)	-	65	-	1.383	1.448
Promitentes compradores de imóveis	108.399	(108.399)	-	-	-
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	3.469	-	-	(3.469)	-
Contas a receber de partes relacionadas	199.643	-	-	(53.843)	145.800
Imóveis destinados à venda	19.711	-	-	(19.711)	-
Outros valores a receber	13.878	10.838	-	(11.703)	13.013
Investimentos	173.055	124.030	(173.004)	62.985	187.066
Imobilizado	2.010	-	-	-	2.010
Intangível	1.728	-	-	-	1.728
Total do ativo não circulante	521.893	26.534	(173.004)	(24.358)	351.065
Total ativo	701.937	(49.392)	(208.340)	(5.303)	438.902

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.25. Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas-- Continuação

	Controladora				
	Saldo originalmente apresentado	Cisão Parcial	Ajustes de orçamento	Outros ajustes e reclassificações	Reapresentado
Passivo					
Circulante					
Fornecedores	10.832	(1.018)	-	1	9.815
Empréstimos e financiamentos	91.288	-	-	(4.234)	87.054
Debêntures	5.625	-	-	-	5.625
Contas a pagar por cessão de recebíveis	5.313	(37.487)	231	31.943	-
Tributos correntes com recolhimento diferido	1.847	-	-	(1.847)	-
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros	2.042	(2.033)	-	-	9
Obrigações trabalhistas e tributárias	6.674	286	-	(2)	6.958
Adiantamentos de clientes	2.582	(1.827)	-	-	755
Dividendos a pagar	87	-	-	-	87
Outras contas a pagar	90	-	-	286	376
Total do passivo circulante	126.380	(42.079)	231	26.147	110.679
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	257.182	-	-	(12.441)	244.741
Debêntures	22.729	-	-	-	22.729
Contas a pagar por cessão de recebíveis	32.174	-	-	(32.174)	-
Tributos correntes com recolhimento diferido	5.492	(7.313)	-	1.847	26
Provisão para perdas em investimentos	2.932	-	-	11.317	14.249
Provisão para demandas judiciais	1.866	-	-	1	1.867
Total do passivo não circulante	322.375	(7.313)	-	(31.450)	283.612
Patrimônio líquido					
Capital social	63.670	74.005	-	-	137.675
Outorga de opções	1.607	-	-	-	1.607
Debêntures conversíveis	98.000	-	-	-	98.000
Reserva legal	4.679	(1.580)	-	(3.099)	-
Prejuízo acumulado	85.226	(72.425)	(208.571)	3.099	(192.671)
Patrimônio líquido	253.182	-	(208.571)	-	44.611
Total passivo e do patrimônio líquido	701.937	(49.392)	(208.340)	(5.303)	438.902

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.25. Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas-- Continuação

	Consolidado					
	Saldo originalmente apresentado	Cisão parcial	Ajustes de orçamento	Des consolidação	Outros ajustes e reclassificações	Reapresentado
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	10.208	-	-	(336)	-	9.872
Títulos e valores mobiliários	73.493	-	-	-	(16.675)	56.818
Retenções contratuais (caixa restrito)	-	-	-	-	1.663	1.663
Promitentes compradores de imóveis	101.326	-	-	(1.374)	12.111	112.063
Imóveis destinados à venda	179.726	-	(79.310)	(3.732)	(9.711)	86.973
Adiantamentos a fornecedores	15.595	-	-	(49)	-	15.546
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	12.492	-	-	(235)	(10.113)	2.144
Despesas antecipadas	4.457	-	-	-	9.711	14.167
Outros valores a receber	12.817	-	(8.775)	(400)	16.902	20.544
Total do ativo circulante	410.114	-	(88.085)	(6.126)	3.888	319.790
Não circulante						
Retenções contratuais (caixa restrito)	-	-	-	-	11.760	11.760
Promitentes compradores de imóveis	417.017	-	(142.014)	(7.032)	(12.185)	255.786
Adiantamentos a proprietários de glebas e parceiros	7.077	-	-	-	(7.077)	-
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	-	-	5.692	5.692
Imóveis destinados à venda	29.347	-	17.481	-	-	46.828
Outros valores a receber	13.878	-	-	-	(6.214)	7.664
Investimentos	-	-	-	8.378	(2.754)	5.624
Imobilizado	12.055	-	-	(1.090)	-	10.965
Intangível	1.728	-	-	-	-	1.728
Total do ativo não circulante	481.102	-	(124.533)	256	(10.778)	346.047
Total ativo	891.216	-	(212.618)	(5.870)	(6.890)	665.837

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.25. Mudança nas políticas contábeis e reapresentação das cifras comparativas-- Continuação

	Consolidado					Reapresentado
	Saldo originalmente apresentado	Cisão Parcial	Ajustes de orçamento	Des consolidação	Outros ajustes e reclassificações	
Passivo						
Circulante						
Fornecedores	40.322	-	1.043	(1.868)	-	39.497
Empréstimos e financiamentos	91.288	-	-	-	(4.234)	87.054
Debêntures	5.625	-	-	-	-	5.625
Contas a pagar por cessão de recebíveis	11.378	-	-	-	501	11.879
Tributos correntes com recolhimento diferido	5.599	-	2.464	(385)	-	7.678
Credores por imóveis compromissados	23.063	-	-	-	-	23.063
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros	9.324	-	-	-	(15)	9.309
Obrigações trabalhistas e tributárias	8.770	-	-	(276)	(42)	8.452
Adiantamentos de clientes	4.506	-	-	(2.859)	-	1.647
Dividendos a pagar	87	-	-	-	-	87
Outras contas a pagar	871	-	-	(482)	1.859	2.248
Total do passivo circulante	200.833	-	3.507	(5.870)	(1.931)	196.539
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos	268.224	-	-	-	(12.441)	255.783
Debêntures	22.729	-	-	-	-	22.729
Contas a pagar por cessão de recebíveis	80.440	-	-	-	3.012	83.452
Tributos correntes com recolhimento diferido	23.043	-	(5.004)	-	(400)	17.639
Credores por imóveis compromissados	32.064	-	-	-	10.855	42.919
Provisão para demandas judiciais	1.866	-	-	-	-	1.866
Total do passivo não circulante	428.366	-	(5.004)	-	1.026	424.388
Patrimônio líquido						
Capital social	63.670	74.005	-	-	-	137.675
Outorga de opções	1.607	-	-	-	-	1.607
Debêntures conversíveis	98.000	-	-	-	-	98.000
Reserva legal	4.679	(1.580)	-	-	(3.099)	-
Prejuízo acumulado	85.226	(72.425)	(208.571)	-	3.099	(192.671)
Patrimônio líquido	253.182	-	(208.571)	-	-	44.611
Participação de acionistas não controladores	8.835	-	(2.550)	-	(5.986)	299
Patrimônio líquido total	262.017	-	(211.121)	-	(5.986)	44.910
Total passivo e do patrimônio líquido	891.216	-	(212.618)	(5.870)	(6.890)	665.837

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.26. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações aplicáveis para os exercícios sociais a serem iniciados a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015

- IFRIC 21 - "Impostos" emitido em maio de 2013. A Interpretação IFRIC 21 esclarece quando uma entidade deve reconhecer uma obrigação de pagar taxas de acordo com a legislação. A obrigação somente deve ser reconhecida quando o evento que gera a obrigação ocorre. Essa interpretação é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2014.
- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010 e substituiu trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

Tais normas emitidas ainda não estão vigentes no exercício de 2013. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida no Brasil pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

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

4. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Caixa e Bancos	708	432	3.998	8.201	15.697	9.872
Aplicações Financeiras	22.157	1.710	-	22.254	2.598	-
Total	22.865	2.142	3.998	30.455	18.295	9.872

As aplicações financeiras registradas como caixa e equivalentes de caixa referem-se a títulos de renda fixa com recompra automática que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, sendo sua remuneração calculada com base na variação da taxa Selic.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Títulos e valores mobiliários e Retenções contratuais (caixa restrito)

5.1. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Aplicações financeiras	7	7.266	45.796	36	7.742	56.818
Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) – Cota mezanino (*)	2.366	747	-	2.366	747	-
Total	2.373	8.013	45.796	2.402	8.489	56.818

(*) Cota mezanino – cotas com prioridade de pagamento em relação às cotas subordinadas e subordinação às cotas sênior. Essas cotas possuem conversibilidade em caixa, prioritariamente às cotas subordinadas.

O saldo em 01 de janeiro de 2012 é composto por R\$35.754 aplicados em fundo não exclusivo de aplicação financeira no valor R\$30.617 (sendo a carteira diversificada com aplicações em cotas de outros fundos e títulos de renda fixa), R\$5.137 em fundo de aplicação de liquidez diária; e, R\$10.042 (Controladora) e R\$21.064 (consolidado), referentes às aplicações em CDB com remuneração a 100% do CDI com vencimento em fevereiro e junho de 2012.

As aplicações financeiras registradas como títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2013 e 2012 referem-se às aplicações financeiras de curto prazo com remuneração de 100% do CDI e com vencimentos em 2013 e 2014.

5.2. Retenções contratuais (caixa restrito)

Os valores de retenções contratuais (caixa restrito) em 31 de dezembro de 2013 e 2012, referem-se à garantia contratual nas operações de cédula de crédito bancário (CCB) e cessão de recebíveis, conforme Notas 10 e 12, respectivamente. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 25 de abril de 2028. Nessas datas, os valores estão classificados no ativo circulante, em função dos respectivos passivos terem sido reclassificados para o curto prazo em função de default sobre os *covenants* (Nota 1).

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

6. Promitentes compradores de imóveis

Descrição	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Promitentes compradores imóveis	534.414	542.085	417.253
Ajuste a valor presente	(648)	(1.804)	(1.930)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (PCLD)	(85.565)	(81.524)	(47.474)
Total	448.201	458.757	367.849
Circulante	48.949	75.400	112.063
Não circulante	399.252	383.357	255.786

O saldo de promitentes compradores de imóveis, financiado pela Companhia, de forma geral, é atualizado pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou IGPM e acrescidos de juros Tabela Price de 12% a.a. ou juros simples de 1% a.m.

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

O saldo de promitentes compradores de imóveis dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas (conforme critérios descritos na Nota 3.2).

A Companhia e suas controladas celebraram contratos de Cessão de Crédito Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários performados e a performar, originários da Companhia e suas controladas. A carteira continua sendo mantida no saldo de promitentes compradores de imóveis até a liquidação por parte do cliente. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, os saldos registrados no passivo circulante e não circulante, referentes à essas operações, totalizam R\$211.029 e R\$160.663, respectivamente (Nota 12).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

	Contas a receber	Imóveis a comercializar (Notas 7 e 18)	Saldo líquido
Saldo em 01 de janeiro de 2012	(47.474)	16.754	(30.720)
Adições e reversões, líquidas	(34.050)	27.274	(6.776)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(81.524)	44.028	(37.496)
Adições e reversões, líquidas	(4.041)	1.848	(2.193)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(85.565)	45.876	(39.689)

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Imóveis destinados à venda

Descrição	Controladora		Consolidado		
	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Imóveis com obras em andamento	1.173	9.674	149.861	138.151	117.047
Provisão para <i>impairment</i> (a) (Nota 18)	-	-	(11.391)	(11.391)	-
Provisão para retomada de lotes (Nota 6) (b)	-	-	45.876	44.028	16.754
Total	1.173	9.674	184.346	170.788	133.801
Circulante	1.173	9.674	43.566	61.377	86.973
Não circulante	-	-	140.780	109.411	46.828

(a) Provisão para perda do valor recuperável (*impairment*) - Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia possui provisão para perda do valor recuperável (*impairment*) de alguns projetos específicos, os quais apresentavam indicadores de realização. A Administração da Companhia vem aplicando esforços para a recuperação desses ativos;

(b) Provisão para retomada de lotes – Refere-se ao valor que deverá ser retornado ao estoque em função da provisão para distratos, por consequência do direito da Companhia em retomar o ativo.

8. Consórcios

A Companhia e suas controladoras participam do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, normalmente com a participação do proprietário do terreno e com outros parceiros responsáveis por obras de infraestrutura.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Consórcio Vetorasso	-	-	676	672
Consórcio Rancho Feliz	-	-	2.375	1.927
Consórcio Donati 1	-	-	866	829
Consórcio Donati 2	-	-	114	107
Consórcio Paricá	-	-	1.582	1.582
Consórcio Lagoa Parque	-	-	349	(163)
Consórcio Paulínia 3	250	250	250	250
Outros Consórcios	(189)	(17)	229	335
Total	61	233	6.441	5.539

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Investimentos--Continuação

Demonstramos abaixo a movimentação dos saldos dos investimentos, provisão para perdas em investimentos e do saldo de acionistas não controladores:

Descrição	Investimentos		Provisão para perdas em investimentos	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Saldo em 01 de janeiro de 2012	187.066	5.624	(14.249)	-
Aumento de capital/AFAC	34.138	-	4.408	-
Distribuição de dividendos	(9.067)	-	(1.154)	-
Equivalência patrimonial	22.942	(3.050)	(71.621)	(13.321)
Outros	(221)	(134)	-	133
Saldo em 31 de dezembro de 2012	234.858	2.440	(82.616)	(13.188)
Aumento de capital/AFAC	5.697	2.774	1.111	-
Resultado na alienação de participação (Nota 20)	-	-	8.961	8.961
Equivalência patrimonial	38.185	2.173	(14.451)	2.329
Aquisição de participação em controlada junto aos acionistas não controladores (a)	(22.659)	-	-	-
Outros	(105)	-	236	(23)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	255.978	7.387	(86.759)	(1.921)

(a) A participação representava uma parcela na participação do patrimônio líquido negativo da controlada (SCP Manoel Elias, controlada da SPE26). Esse efeito foi contabilizado no patrimônio líquido, em função de que a Companhia já possuía controle sobre essa investida, classificando como uma transação de capital.

Descrição	Acionista não controlador
Saldo em 01 de janeiro de 2012	299
Aumento de capital/AFAC	3.299
Distribuição de dividendos	(365)
Outros	214
Total das movimentações de acionistas não controladores	3.148
Participação no resultado do exercício	(22.487)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(19.040)
Redução de capital	(2.693)
Distribuição de dividendos	(4.194)
Sub-total das movimentações de acionistas não controladores	(6.887)
Aquisição de participação em controlada junto aos acionistas não controladores (a)	22.659
Total das movimentações de acionistas não controladores	15.772
Participação no resultado do exercício	444
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(2.824)

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Empréstimos e financiamentos

São representados, basicamente por operações de Cédula de Crédito Bancário (CCB), e foram contratados com base na variação do IGPM ou IPCA mais encargos que variam entre 10% a 12% a.a. e na variação de 100% CDI mais encargos de que variam entre 4% a 9,8% a.a. Esses empréstimos têm como garantia a caução dos recebíveis decorrente das vendas dos lotes e têm por finalidade o financiamento das obras. Os saldos das operações contratadas são como segue:

Modalidade	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Cédulas de Crédito Bancário - CCB	477.144	543.647	345.309	491.938	556.733	356.351
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (a)	(33.017)	(33.351)	(13.514)	(33.017)	(33.351)	(13.514)
Total	444.127	510.296	331.795	458.921	523.382	342.837
Parcela com vencimento original em até 1 ano	114.169	64.691	87.054	114.169	64.691	87.054
Parcela com vencimento original maior que 1 ano	329.958	445.605	244.741	344.752	458.691	255.783

(a) Refere-se ao saldo em cota subordinada cuja atualização monetária é IPCA com juros remuneratórios - taxa efetiva de 11% a.a. ao 19,29% a.a. com vencimento final em novembro de 2027.

Apresentamos a seguir a composição das parcelas com vencimento original maior que 1 ano, seguindo-se os prazos contratuais, não considerando o evento de *default* sobre os *covenants*, conforme descrito na Nota 1, o qual requereu a classificação integral da referida dívida para o passivo circulante:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
2014	-	53.384	-	53.384
2015	85.636	100.678	85.636	100.678
2016	67.589	81.615	74.986	88.158
2017	56.194	68.218	63.591	74.761
2018	47.405	55.732	47.405	55.732
2019 a 2027	73.134	85.978	73.134	85.978
	329.958	445.605	344.752	458.691

11. Debêntures

Por meio de ata da assembleia geral extraordinária, realizada em 26 de maio de 2011, foi aprovada a emissão privada na quantidade de 60 (sessenta) debêntures, não conversíveis em ações, no valor unitário nominal de R\$500 que totalizam na data de emissão o valor de R\$30.000. Os recursos captados por meio da emissão foram utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com fins habitacionais, diretamente ou por meio de participação societária em sociedades de propósitos específicos, conforme previsto no instrumento particular de escrita de primeira emissão privada de debêntures, em série única, da então Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

11. Debêntures—Continuação

As debêntures possuem vencimento contratual em junho de 2021, com atualização monetária mensal de acordo com a variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) e taxa efetiva de juros remuneratórios de 13,5% ao ano.

	Controladora e consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Debêntures	16.486	19.771	28.354
Total	16.486	19.771	28.354
Parcela com vencimento original em até 1 ano	2.309	3.286	5.625
Parcela com vencimento original maior que 1 ano	14.177	16.485	22.729

Apresentamos a seguir a composição das parcelas com vencimento original maior que 1 ano, seguindo-se os prazos contratuais, não considerando o evento de *default* sobre os *covenants*, conforme descrito na Nota 1, o qual requereu a classificação integral da referida dívida para o passivo circulante:

Ano	31/12/2013	31/12/2012
2014	-	2.308
2015	2.181	2.181
2016	2.181	2.181
2017	2.181	2.181
2018 a 2021	7.634	7.634
Total	14.177	16.485

12. Contas a pagar por cessão de recebíveis

	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Crédito de securitização (a)	189.133	159.915	95.331
Supera Integral - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Desenvolvimento Urbano (b)	30.483	2.989	-
Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) (c)	(8.587)	(2.241)	-
	211.029	160.663	95.331
Parcela com vencimento original em até 1 ano	25.325	27.099	11.879
Parcela com vencimento original maior que 1 ano	185.704	133.564	83.452

- (a) Operações de securitização efetuadas por intermédio de agentes fiduciários, as taxas contratadas nas cessões variam entre 11% a.a. e 14,92% a.a. e atualização monetária do IPCA.
- (b) Em 03 de setembro de 2012, a Companhia assinou instrumento particular de promessa de cessão e aquisição de direitos creditórios e outras avenças com a Supera Integral - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) de Desenvolvimento Urbano estabelecendo as condições para as operações de cessão de recebíveis que aconteceram nos exercícios de 2013 e 2012, as taxas contratadas nessas operações são de 12% a.a. e atualização monetária do IPCA.
- (c) Refere-se ao saldo em cota subordinada cuja atualização monetária é IPCA com juros remuneratórios - taxa efetiva de 11% a.a. e atualização monetária do IPCA.com vencimento final em maio de 2028.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Contas a pagar por cessão de recebíveis—Continuação

Apresentamos a seguir a composição das parcelas com vencimento original maior que 1 ano, seguindo-se os prazos contratuais, não considerando o evento de *default* sobre os covenants, conforme descrito na Nota 1, o qual requereu a classificação integral da referida dívida para o passivo circulante:

Ano	Descrição	Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012
2014		-	21.900
2015		22.722	4.181
2016		13.916	6.645
2017		13.577	7.573
2018		14.543	8.524
2019 a 2028		120.946	84.741
Total		185.704	133.564

13. Tributos correntes com recolhimento diferido

- a) A composição do saldo de tributos correntes com recolhimento diferido, líquido dos efeitos da Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, é como segue:

	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Pis	2.907	2.974	2.345
Cofins	13.417	13.730	11.857
Imposto de renda	9.642	9.904	7.654
Contribuição social	4.112	4.193	3.461
Total	30.078	30.801	25.317
Parcela circulante	3.285	5.063	7.678
Parcela não circulante	26.793	25.738	17.639

O Imposto de renda, a Contribuição social, o PIS e a COFINS com pagamentos diferidos são calculados sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência (PoC) e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização do saldo de promitentes compradores de imóveis.

Especificamente em relação ao valor de tributos sobre provisão de PCLD/Distrato, a Companhia apresentou como uma conta redutora do valor a pagar, em função de que a efetivação dessa provisão, resultará automaticamente na redução do valor a ser pago pelo método de Lucro Presumido.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

b) A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

i. *Demonstrativo de cálculo do Imposto de renda e da contribuição social pelo regime tributário do lucro presumido:*

Descrição	Consolidado (Lucro presumido)					
	31/12/2013			31/12/2012		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita bruta (*)	186.041	186.041		282.519	282.519	
Percentual de presunção (loteadoras)	8%	12%		8%	12%	
Base de Cálculo (Presumido)	14.883	22.325		22.602	33.902	
Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social	25%	9%		25%	9%	
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	3.721	2.009	5.730	5.651	3.051	8.702
Alíquota efetiva de tributos presumidos	2,00%	1,08%	3,08%	2,00%	1,08%	3,08%

ii. *Demonstrativo de cálculo de Imposto de renda e da contribuição social pelo regime tributário de lucro real:*

	Controladora (Lucro real)	
	31/12/2013	31/12/2012
Prejuízo antes dos impostos	(95.298)	(233.673)
Alíquota – 34%	34%	34%
Despesa com imposto de renda e contribuição social	32.401	79.449
Demais diferenças temporárias e permanentes		
Efeito de adição da despesa gerada pelo resultado da variação cambial passiva	1.131	-
Efeito do resultado de equivalência patrimonial	(8.070)	16.550
Efeito adições temporárias sobre provisões	608	14.299
Créditos fiscais não constituídos sobre prejuízos fiscais e diferenças	(26.070)	(110.298)
Total dos impostos	-	-
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Credores por imóveis compromissados

Descrição	Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
SP-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	21.737	25.307	28.132
SP-18 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.869
SP-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	2.204	4.356	-
SP-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	6.114	5.533	8.456
Scopel Desenv. Urbano S.A - Caçapava SCP (a)	7.054	8.716	10.855
SP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c)	2.638	6.733	14.670
Total	39.747	50.645	65.982
Parcela circulante	13.491	19.839	23.063
Parcela não circulante	26.256	30.806	42.919

- (a) O saldo de terrenos a pagar destes empreendimentos está contratualmente vinculado a um percentual do valor de vendas efetivamente recebidas, seguindo os mesmos índices de indexação (IPCA ou IGPM) e mesmos prazos decorrentes do recebimento das vendas (permuta financeira). Para a Scopel SPE-10 o percentual a ser pago é equivalente a 45% do total recebido e para a Scopel SP-27, o percentual é de 30%;
- (b) O saldo de terrenos a pagar destes empreendimentos é vinculado à correção monetária pelo IPC-A mais juros de 1,3%; e,
- (c) O saldo de terrenos a pagar destes empreendimentos é vinculado à remuneração de 100% do CDI mais juros de 1%.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Partes relacionadas

15.1. Saldos e transações com partes relacionadas

As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas e condições e preços estabelecidos entre as partes, cujo saldo é como segue:

a) Saldos de ativo:

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
SP-02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.997	2.197	1.705	-	-	-
SP-03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.909	1.073	-	2.909	1.073
SP-04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.255	16.711	19.179	-	-	-
SP-06 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.763	3.666	-	-	-
SP-07 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.224	2.809	-	-	-
SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.774	17.171	13.894	-	-	-
SP-09 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.657	19.054	19.398	-	-	-
SP-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.614	5.796	-	-	-
SP-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.308	7.315	7.470	-	-	-
SP-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.696	5.175	7.517	-	-	-
SP-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.041	9.521	7.251	-	-	-
SP-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.565	6.957	4.763	-	-	-
SP-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.494	8.741	5.932	-	-	-
SP-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.808	4.176	-	-	-	-
SP-18 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.584	14.725	-	-	-
SP-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.383	6.960	-	-	-
SP-22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.687	6.591	4.786	-	-	-
SP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.730	-	-	4.730	-
SP-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.558	3.779	3.176	-	-	-
SP-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	7.665	-	-	-
SP-36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.963	15.049	-	-	-	-
SP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.474	-	-	-	-
SP-42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.551	-	-	-	-
SP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.111	-	-	-	-
SP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.241	-	-	-	-
SP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.075	-	-	-	-
SP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.931	-	-	-	-
SP-64 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.959	-	-	-	-
SP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.148	-	-	-	-	-
SPE Campos do Conde Caruaru Empreendimentos Ltda.	9.709	9.320	3.757	9.709	9.320	3.757
Scopel Campos do Conde Empreendimentos Ltda.	-	-	2.990	-	-	-
Outras Empresas Relacionadas	9.734	4.884	1.288	-	2.333	862
Total	136.394	177.190	145.800	9.709	19.292	5.692

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Partes relacionadas--Continuação

15.1. Saldos e transações com partes relacionadas--Continuação

b) Saldos de passivo

Empresas	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
CS Investments L.P. (*)	44.543	-	-	46.147	-	-
BSCI L.P. (*)	59.968	-	-	62.128	-	-
Carlyle Scopel Real Estate Partners L.P. (*)	47.307	-	-	49.011	-	-
SP-01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	858	-	-	-	-	-
SP-03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.465	4.886	-	4.399	4.886	-
SP-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	911	-	-	-	-	-
SP-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.042	5.805	-	-	-	-
SP-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.288	-	-	-	-	-
SP-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda	307	-	-	-	-	-
SP-25 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-
SP-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.590	-	-	-	-	-
SP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.642	3.870	-	-	-	-
SP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.266	2.609	-	-	-	-
SP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.477	-	-	-	-	-
SP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.295	-	-	-	-	-
SP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.142	-	-	-	-	-
SP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.469	-	-	-	-	-
SP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	11.845	-	-	-	-
Residentiae Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.200	-	-	-	-	-
Outras Partes Relacionadas	5.268	1.362	-	70	-	-
Total	202.038	30.377	-	161.755	4.886	-

(*) Refere-se a capital de giro contratado durante o exercício de 2013 junto a empresas pertencentes ao Carlyle Group, cujos vencimentos originais em 2014 foram prorrogados, conforme acordado por todas as partes envolvidas. Sobre os saldos incidem variação cambial em relação ao dólar norte-americano, cujo efeito durante o exercício de 2013, totalizou R\$4.986.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Partes relacionadas --Continuação

15.2. Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos administradores da Companhia e suas controladas são resumidas como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Honorários da diretoria e encargos sociais	1.694	2.421
Outros benefícios	129	129
Remuneração total paga a administradores	1.823	2.550

As despesas com remuneração aos administradores estão registradas na demonstração do resultado, sob a rubrica "Despesas administrativas e gerais".

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2013, o capital social da Companhia era de R\$160.508, representado por 18.224 ações totais, sendo 15.694 ações ordinárias e 2.550 ações preferenciais, sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2012 e 01 de janeiro de 2012, era de R\$137.675, representado por 25.692 ações totais, sendo 25.691 ações ordinárias e 2 ações preferenciais, sem valor nominal.

Conforme mencionado na Nota 1, durante o exercício de 2013, a Companhia aumentou seu capital em R\$25.485, conforme aportes efetuados pela Carlyle Group.

16.2. Dividendos

O estatuto da Companhia assegura aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 0,1% do lucro líquido do exercício. Em função dos prejuízos apurados nos exercícios de 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia não propôs dividendos a serem pagos.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.3. Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, que não excederá a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital. Em função dos prejuízos apurados nos exercícios de 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia não apurou reserva legal.

16.4. Debêntures conversíveis - títulos perpétuos

Nos meses de setembro e outubro de 2011, os acionistas da Companhia deliberaram pela aprovação da 2ª e da 3ª emissão privada de debêntures conversíveis em ações da Companhia.

Foram emitidas debêntures para cada série de emissão, com valor nominal de R\$46.331 para a 2ª emissão e R\$53.669 para a 3ª emissão, sendo estas séries integralizadas por 98% dos respectivos valores nominais de emissão, com deságio de R\$2.000, portanto, com captação líquida de R\$98.000, sendo o credor o Carlyle Group.

Estes títulos não tem prazo de vencimento, e não concedem a seus titulares o direito de exigir do emitente qualquer obrigação de resgate ou recompra, ou ainda qualquer forma de entrega de caixa ou outro ativo financeiro, exceto na eventual ocorrência de um evento de inadimplemento.

A decisão pela eventual amortização parcial ou liquidação total das debêntures, somente poderá ser decidida unilateralmente pela emitente, ocasião em que deverá comunicar a intenção aos titulares, e deverá efetuar o pagamento deste resgate com todas as condições remuneratórias previstas nas respectivas escrituras. De acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação ("CPC 39") e CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação ("CPC 40"), pelas características mencionadas, tais títulos foram caracterizados e registrados como instrumentos patrimoniais, sendo classificados no balanço patrimonial, no patrimônio líquido.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

17. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita operacional bruta e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado dos exercícios:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Receita bruta de vendas de imóveis	203.625	332.970
Receita de serviços prestados	50	289
(-) AVP	233	807
(-) Distratos de vendas	(5.940)	(7.535)
(-) Provisão para perdas de liquidação duvidosa e distratos (*)	(11.927)	(44.012)
(-) Impostos sobre vendas	(10.507)	(12.217)
Total	175.534	270.302

(*) Efeito líquido entre ajustes efetuados nas rubricas "promitentes compradores de imóveis" e "adiantamentos de clientes".

18. Custo dos lotes vendidos e serviços prestados

Descrição	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Custo de construção/incorporação	(74.455)	(166.260)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos (Nota 6)	1.848	27.273
Custo com ITBI – Imposto sobre a transmissão de bens imóveis	(8.249)	(15.386)
Provisão para <i>impairment</i> (Nota 7)	-	(11.391)
Provisão para garantia (*)	(1.284)	(9.568)
Total	(82.140)	(175.332)

(*) A provisão para garantia está registrada sob a rubrica Outras contas a pagar (circulante e não circulante)

19. Despesas administrativas, gerais e comerciais

Despesas administrativas e gerais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Despesas com salários, encargos e benefícios	(34.953)	(45.030)	(34.980)	(45.046)
Despesas de serviços de terceiros	(5.357)	(21.071)	(6.946)	(22.883)
Despesas de Informática	(182)	(160)	(191)	(160)
Despesas com ocupação	(2.246)	(3.321)	(2.246)	(3.321)
Demais desp. administrativas	(3.979)	(1.320)	(4.037)	(2.551)
Depreciação/Amortização	(1.039)	(1.176)	(1.039)	(1.176)
Total	(47.756)	(72.078)	(49.439)	(75.137)

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

19. Despesas administrativas, gerais e comerciais --Continuação

Despesas comerciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Comissão de vendas	-	-	(558)	(2.314)
Despesas com estandes	-	(127)	(3.351)	(23.512)
Despesas com publicidade	(519)	(1.800)	(2.405)	(20.807)
Outras despesas com vendas	-	(14)	(9.790)	(15.736)
Total	(519)	(1.941)	(16.104)	(62.369)

20. Outras receitas e despesas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Provisão (reversão) para contrato Oneroso (*)	-	-	8.098	(13.946)
Indenização recebida por distratos	-	-	4.460	2.490
Gastos com prospecção de novos projetos	-	(734)	-	(734)
Provisão para baixa em consórcio	-	(834)	-	(8.977)
Provisão para realização de ativos e pagamento de passivos (a)	8.430	(18.519)	(4.132)	(26.870)
Reversão de provisão para perdas em investimentos (Nota 9)	8.961	-	8.961	-
Outras receitas	3.213	-	3.392	-
Outras provisões (b)	(1.083)	(3.012)	(12.747)	(31.933)
Total	19.521	(23.099)	8.032	(79.970)

(*) A provisão para contratos onerosos está registrada no passivo não circulante sob a rubrica Outras contas a pagar.

(a) Baixa de saldos identificados como não realizáveis pela Companhia e passivos não provisionados

(b) Os saldos mais representativos nessa rubrica referem-se a gastos com retomada de lotes (clientes inadimplentes / distrato) e provisão para demandas judiciais.

21. Resultado financeiro

Receitas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receitas de aplicação financeira	9.011	5.730	11.150	9.293
Receita com variação cambial	8.343	-	8.937	-
Outras receitas financeiras	1.859	608	3.831	1.562
Ganho (perda) com transações de compra de recebíveis	(431)	4.071	(431)	4.071
Total	18.782	10.409	23.487	14.926

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

21. Resultado financeiro--Continuação

Despesas financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Encargos de empréstimos	78.064	86.305	116.870	100.337
Varição cambial sobre partes relacionadas	13.062	-	15.085	-
Perda com operações estruturadas	10.636	-	10.636	-
Gastos com captação de recursos	3.855	10.028	3.273	19.071
Outras despesas financeiras	3.443	1.955	7.132	4.100
Total	109.060	98.288	152.996	123.508

22. Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas. Os principais instrumentos financeiros estão divididos da seguinte forma:

	Notas	Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	4	30.455	18.295
Títulos e valores mobiliários	5.1	2.402	8.489
Retenções contratuais (caixa restrito)	5.2	46.107	16.760
Promitentes compradores de imóveis	6	448.201	458.757
Contas a receber de partes relacionadas	15	9.709	19.292
Total		536.874	521.593
Passivos financeiros			
Fornecedores	-	81.966	97.083
Empréstimos e financiamentos	10	458.921	523.382
Debêntures	11	16.486	19.771
Contas a pagar por cessão de recebíveis	12	211.029	160.663
Credores por imóveis compromissados	14	39.747	50.645
Contas a pagar a proprietários de imóveis e parceiros	-	9.750	13.068
Outras contas a pagar	-	55.612	40.892
Partes relacionadas	15	161.755	4.886
Total		1.035.266	910.390

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros—Continuação

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(i) Considerações sobre riscos

a) *Risco de crédito*

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de créditos associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação a contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente inexitem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

b) *Risco de taxas de juros*

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. As taxas de juros sobre empréstimos estão mencionadas na Nota 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

c) *Risco de liquidez*

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. Para mitigar os riscos de liquidez, a Companhia monitora permanentemente seu nível de endividamento de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos (i), quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros—Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

c) *Risco de liquidez*--Continuação

Considerando os vencimentos originais e contratuais, a Companhia demonstra a seguir a situação de seu capital circulante líquido em 31 de dezembro de 2013, considerando a integralização de capital efetuada pelo Carlyle Group durante o ano de 2014, conforme Nota 26, como se esta tivesse ocorrido em 31 de dezembro de 2013:

	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2013</u>
Total do ativo circulante	220.247
Total do passivo circulante (*)	<u>(296.483)</u>
Aportes recebidos da Carlyle em 2014	291.200
Capital circulante líquido ajustado (não auditado)	214.964

(*) Ajustado com base nos prazos contratuais da dívida

d) *Risco de aceleração de dívida*

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos, debêntures e transações de cessão com recebíveis em vigor, com cláusulas restritivas (“*covenants*”), relacionada à geração de caixa, índices de endividamento, bem como outras cláusulas não financeiras. Conforme mencionado na Nota 1, a Companhia não cumpriu determinadas cláusulas, culminando na classificação integral dessas dívidas para o passivo circulante. A Administração da Companhia está buscando regularizar a situação dessas dívidas.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

e) *Risco de mercado*

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda condições satisfatórias.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologia de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas seguintes foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa dos valores é praticável:

- (i) Os valores de equivalentes de caixa, Títulos e valores mobiliários, Promitentes compradores de imóveis, Retenções contratuais (caixa restrito), Contas a receber de partes relacionadas, Credores por imóveis compromissados, Fornecedores e Outras conta a pagar se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras, tendo em vista suas naturezas de curto prazo e por já encontrarem-se ao valor presente.
- (ii) O valor justo dos empréstimos bancários, Debêntures, Contas a pagar por cessão de recebíveis é estimado através dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas anualmente disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes e esses valores aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

b) Hierarquia do valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluindo Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Os instrumentos financeiros avaliados a valor justo referem-se basicamente aos equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliário, avaliados pelo Nível 2.

(iii) Análise de sensibilidade

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

Os cenários considerados foram:

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

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

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

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

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

22. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2013:

Operação	Risco	Cenários			
		I	II	III	IV
		Alta 50%	Alta 25%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Aumento/redução do CDI	829	415	(415)	(829)
Efeito líquido da variação do CDI		829	415	(415)	(829)
Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) – Cota mezanino	Alta/Queda do IPCA (*)	66	33	(33)	(66)
Promitentes compradores de imóveis	Alta/Queda do IPCA (*)	12.505	6.253	(6.253)	(12.505)
Empréstimos e financiamentos	Alta/Queda do IPCA (*)	(12.804)	(6.402)	6.402	12.804
Debêntures	Alta/Queda do IPCA (*)	(460)	(230)	230	460
Contas a pagar por cessão de recebíveis	Alta/Queda do IPCA(*)	(5.888)	(2.944)	2.944	5.888
Efeito líquido da variação do IPCA		(6.581)	(3.290)	3.290	6.581

(*) IPCA é o principal indexador

Em 31 de dezembro de 2012:

Operação	Risco	Cenários			
		I	II	III	IV
		Alta 50%	Alta 25%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Aumento/redução do CDI	402	201	(201)	(402)
Efeito líquido da variação do CDI		402	201	(201)	(402)
Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) – Cota mezanino	Alta/Queda do IPCA (*)	21	10	(10)	(21)
Promitentes compradores de imóveis	Alta/Queda do IPCA (*)	12.657	6.328	(6.328)	(12.657)
Empréstimos e financiamentos	Alta/Queda do IPCA (*)	(14.439)	(7.220)	7.220	14.439
Debêntures	Alta/Queda do IPCA (*)	(546)	(272)	272	546
Contas a pagar por cessão de recebíveis	Alta/Queda do IPCA(*)	(4.433)	(2.216)	2.216	4.433
Efeito líquido da variação do IPCA		(6.740)	(3.370)	3.370	6.740

(*) IPCA é o principal indexador

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

23. Plano de opções de compra de ações

A Companhia possui um "Plano de Opções de Compra de Ações" (o "Plano"), aprovado pela AGE de 05 de abril de 2011. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Sociedade que, periodicamente, define os beneficiários elegíveis a participar do Plano, a forma de concessão e de pagamento, o número de ações, o índice de correção do preço até a data do exercício de cada opção, o prazo máximo para o exercício da opção, as normas sobre a transferência de opções e as disposições sobre quaisquer penalidades.

De acordo com as premissas do Plano, poderão participar qualquer dos executivos ou gerentes da Companhia e de suas controladas.

As opções de compra de ações a serem oferecidas estão limitadas ao máximo de 6% do total das ações da Companhia, durante a duração do Plano.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações ("*Stock Options*"), está de acordo com os critérios estabelecidos no pronunciamento técnico CPC 10(R1) - Pagamento Baseado em Ações ("CPC 10").

O valor de mercado de cada opção é estimado na data da outorga, apurado com a utilização do modelo "Monte Carlo" de avaliação e precificação de ações, o qual usa como premissas básicas: o preço da outorga, o preço de exercício, o prazo de carência, a volatilidade do preço das ações, o percentual de dividendos distribuídos e a taxa livre de risco.

O prêmio pelo exercício das opções deverá ser arcado por cada beneficiário antes da efetiva venda ou outra utilização.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, os contratos de outorga de opções de compra de ações formalizados no âmbito do Plano, totalizavam 820 e 1.293 ações ordinárias da Companhia outorgadas, respectivamente, e o valor de R\$1.607, considerando-se o período de carência da cada contrato outorgado, e foi registrado diretamente no patrimônio líquido. A aquisição do direito de *vesting* das opções estão atreladas às ocorrências dos eventos de liquidez, as quais estão basicamente representadas por eventos de IPO e outras operações societárias cujo prazo de vigência é indeterminado.

Durante os exercícios de 2013 e 2012, não houve nenhum evento que se classificasse num evento de liquidez. Adicionalmente, não houve exercício de opções nesses exercícios.

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrente do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. As contingências estão apresentadas abaixo, conforme avaliação efetuada com base nas perspectivas de perdas para os respectivos processos:

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2013		31/12/2012	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Demandas judiciais passivas	8.068	38.390	4.916	3.611

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

25. Seguros

Para determinados empreendimentos, em virtude de requerimento específico, são contratados seguros garantia que cobre o fiel cumprimento das obrigações de infraestrutura assumidas pela Companhia junto ao Poder Público Municipal, as coberturas de seguro contratadas montam em R\$75 milhões e são considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros.

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

Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

26. Eventos subsequentes

- Em 24 de janeiro, 10 de junho e 26 de setembro de 2014, o capital social da Companhia foi aumentado através de subscrição de R\$300.000 mediante a emissão total 12.000 ações preferenciais, conversíveis em ações ordinárias. Essas ações foram totalmente subscritas por SCPL Brazil Real Estate I Fundo de Investimentos em Participações, pertencente ao Carlyle Group. A respectiva integralização deverá ocorrer até 31 de dezembro de 2014. Até a data da emissão desse relatório, foi integralizado ao capital da Companhia R\$291.200, pelo Carlyle Group.
- Em novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº627 estabelecendo que a não incidência de tributação sobre os lucros e dividendos calculados com base nos resultados apurados entre 1º de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013, pelas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, efetivamente pagos até a data de publicação da referida Medida Provisória, em valores superiores aos apurados com observância dos métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007, desde que a empresa que tenha pagado os lucros ou dividendos optasse pela adoção antecipada do novo regime tributário já a partir de 2014.

Em maio de 2014, esta Medida Provisória foi convertida na Lei nº 12.973, com alterações em alguns dispositivos, inclusive no que se refere ao tratamento dos dividendos, dos juros sobre o capital próprio e da avaliação de investimentos pelo valor de patrimônio líquido. Diferentemente do que previa a Medida Provisória, a Lei nº 12.973 estabeleceu a não incidência tributária de forma incondicional para os lucros e dividendos calculados com base nos resultados apurados entre 1º de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013.

Todavia, com base no texto vigente estimamos que a referida Lei não acarrete efeitos contábeis relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.