



# JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A

## CNPJ nº 77.591.402/0001-32

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM**  
Em 31.12.2014  
Período 01.01.2014 a 31.12.2014 e 2013

	2014	2013	Varição
<b>ATIVO</b>			
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>292.016.440,00</b>	<b>263.039.844,11</b>	
Caixa e Equivalentes	3.831.095,14	938.664,75	2.892.430,39
Contas a Receber	34.110.442,64	21.888.281,16	12.222.161,48
Estoques	253.860.449,91	239.943.880,81	13.916.569,10
Despesas pagas Antecipadamente	214.452,31	269.037,39	54.585,08
<b>NAO CIRCULANTE</b>	<b>117.634.319,07</b>	<b>119.973.618,81</b>	
Realizável em Longo Prazo	8.481.789,97	2.950.957,75	5.530.842,22
Depósitos e Cauções	15.798,95	473.470,30	457.671,35
Investimentos	57.942.467,52	65.626.777,36	7.684.309,84
Imobilizado	55.085.785,97	54.061.301,17	1.024.484,80
(-) Depreciações Acumuladas	-4.191.320,88	-3.220.941,25	-970.379,63
Intangível	310.911,78	93.177,72	217.734,06
(-) Amortizações Acumuladas	-11.124,24	-11.124,24	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>409.650.759,07</b>	<b>383.013.462,92</b>	<b>26.637.296,15</b>
	2014	2013	
<b>PASSIVO</b>			
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>84.746.473,07</b>	<b>71.755.635,25</b>	
Fornecedores	4.594.231,92	5.731.089,95	-1.136.858,03
Empréstimos e Financiamentos	59.108.752,68	50.491.647,45	8.616.105,23
Obrigações Fiscais	279.146,80	248.826,66	30.320,14
Obrigações Sociais	447.772,04	581.948,28	-134.176,24
Outras Obrigações	20.315.568,83	14.702.342,91	5.613.226,72
<b>NAO CIRCULANTE</b>	<b>91.863.765,05</b>	<b>73.995.453,83</b>	
Exigível em Longo Prazo	6.224.410,18	8.821.466,46	-2.597.056,28
Outras Contas	23.545.503,57	4.400.500,56	19.145.003,01
Empréstimos e Financiamentos	62.093.851,30	62.773.486,81	-679.635,51
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>233.040.520,95</b>	<b>237.262.373,84</b>	
Capital Social	40.000.000,00	40.000.000,00	0,00
Reservas de Capital	1.931,53	1.931,53	0,00
Ações em Tesouraria	-5.390.000,00	0,00	-5.390.000,00
Lucros Acumulados	14.539.468,24	8.815.305,22	5.724.163,02
Resultado do Exercício	2.711.140,12	9.871.836,22	-7.160.696,10
Ajuste de Exercícios Anteriores	-685.993,01	-4.147.873,24	3.461.880,23
Ajuste de Avaliação Patrimonial	181.863.974,07	182.720.874,07	-857.000,00
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>409.650.759,07</b>	<b>383.013.462,92</b>	<b>26.637.296,15</b>

As Notas Explicativas são parte integrantes das Demonstrações Contábeis

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO**  
**ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 (Em unidade de Reais)

### NOTA 1 - INFORMAÇÕES GERAIS

Em 01 de março de 2013 a Administração realizou uma Assembleia visando a Constituição de Sociedade Anônima por transformação de Sociedade Limitada. A ata correspondente foi registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 4130008685 em 22/03/2013.

A partir de então passou a usar o nome comercial de **JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A**.

### CONTEXTO OPERACIONAL

A **JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A** é uma Companhia fechada e está registrada no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 77.591.402/0001-32, com sede em Curitiba (PR), na Avenida Sete de Setembro, nº 4698, 22º andar do Edifício Batel Office Tower, bairro Batel.

A **JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A** tem por objeto social a atividade da construção civil, serviços de engenharia civil, elétrica, e mecânica, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção, compra e venda de imóveis, administração e locação de bens de terceiros e shopping centers, importação e exportação, em conformidade com as disposições estatutárias em seu artigo terceiro.

### NOTA 2 - BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro, com atendimento integral da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade e pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários e pelo IFRS - International Financial Reporting Standard.

### NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

#### 3.1 Mudanças em Políticas Contábeis

No processo de convergência ao IFRS conforme as Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09 e os Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, as principais mudanças com impactos sobre as políticas contábeis adotadas pela empresa foram:

- A mensuração de determinados ativos financeiros mantidos para negociação ao valor justo por meio do resultado.
- O reconhecimento da receita de vendas pelo seu valor justo, com o respectivo ajuste a valor presente das contas a receber de longo prazo e de curto prazo quando relevantes.
- A reclassificação de itens do ativo imobilizado para o ativo intangível e a interrupção da amortização de ativos intangíveis com vida útil indefinida.
- A realização de testes de recuperabilidade dos ativos nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 01, sempre que houver indicações internas ou externas de estes possarem estar desvalorizados.
- Criação da conta de ajuste de avaliação patrimonial para contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo e do passivo, em decorrência da sua avaliação a valor justo.

#### 3.2 Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações circulantes ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

#### 3.3 Compensação Entre Contas

Como regra geral, nas demonstrações financeiras, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e esta compensação reflete a essência da transação.

#### 3.4 Caixa e Equivalentes de Caixa

São classificados como caixa e equivalentes de caixa, numerário em poder da empresa, depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez com vencimento original em três meses ou menos.

#### 3.5 Ativos Financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias:

- registrados pelo valor justo, e
  - empréstimos e recebíveis.
- A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.
- (a) Ativos financeiros registrados pelo valor justo;  
Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.
- Os ativos financeiros são designados pelo valor justo se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseada em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia.
- Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

#### (b) Empréstimos e recebíveis

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

#### Reconhecimento e mensuração:

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade.

Os ativos financeiros disponíveis para venda e os ativos financeiros mensurados ao valor justo são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (impairment).

#### 3.6 Contas a Receber de Clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de Unidades imobiliárias ou prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia.

As contas a receber de clientes, inicialmente, são reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para impairment (perdas no recebimento de créditos). Normalmente na prática são reconhecidas ao valor faturado ajustado a valor presente e ajustado pela provisão para impairment se necessária.

#### 3.7 Estoques

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é determinado usando o método do custo médio e inclui gastos incorridos na aquisição de estoques, custos de produção e transformação e outros custos incorridos em tratá-los às suas localizações e condições existentes. No caso dos estoques manufaturados e produtos em elaboração, o custo inclui uma parcela dos custos gerais de fabricação baseado na capacidade operacional normal. O valor realizável líquido é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e despesas de vendas.

#### 3.8 Imobilizado

Conforme previsto na Interpretação Técnica ICPC 10 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, aprovada pela Deliberação CVM nº 619/09, a empresa concluiu as análises periódicas com o objetivo de revisar e ajustar a vida útil econômica estimada para o cálculo de depreciação.

Para fins dessa análise, a empresa se baseou na expectativa de utilização dos bens, e a estimativa referente à vida útil dos ativos, bem como, a estimativa do seu valor residual, conforme experiência anterior com ativos semelhantes.

Desde de 1º de janeiro de 2013, os itens do imobilizado são apresentados pelo método do custo, deduzidos da respectiva depreciação. O custo de aquisição registrado no imobilizado está líquido dos tributos recuperáveis, e a contrapartida está registrada em impostos a recuperar. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do mesmo possa ser mensurado com segurança.

O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o que mais perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas para os períodos correntes e comparativos são as seguintes:

	Indefinida
Edifícios	Indefinida
Máquinas e Equipamentos	02-20 anos
Móveis e Utensílios	02-12 anos
Veículos	05-15 anos
Outros Componentes	02-12 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revisados a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

#### 3.9 Intangível

As marcas registradas e as licenças adquiridas separadamente são demonstradas pelo custo histórico. As marcas, por serem consideradas "ativos" com vida útil indefinida, não são amortizadas.

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada. A amortização é calculada sobre o custo de um ativo, ou outro valor substituído do custo, deduzido do valor residual.

#### 3.10 Ativos Arrendados

Os arrendamentos em cujos termos a Companhia assume os riscos e benefícios inerentes a propriedade são classificados como arrendamentos financeiros. No reconhecimento inicial o ativo arrendado é medido pelo valor justo e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento mercantil. Após o reconhecimento inicial, o ativo é registrado de acordo com a política contábil aplicável ao ativo.

#### 3.11 Contas a Pagar a Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS**  
Em 31.12.2014  
Período 01.01.2014 a 31.12.2014 e 2013

	2014	2013
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>		
RECEITAS DE VENDAS	15.457.525,16	21.935.680,88
RECEITA DE OBRAS	350.185,12	2.587.692,66
RECEITA DE SERVIÇOS	63.557.610,24	41.030.469,03
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>79.365.320,52</b>	<b>65.553.842,57</b>
(-) DEDUÇÕES DE VENDAS	-280.833,05	-1.116.338,66
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>79.084.687,46</b>	<b>64.435.503,71</b>
<b>CUSTOS</b>	<b>45.860.667,63</b>	<b>48.111.957,73</b>
CUSTO DE VENDAS	4.615.267,01	22.536.369,88
CUSTOS DE OBRAS	29.878.130,73	12.860.689,12
CUSTOS DE SERVIÇOS	10.768.384,79	12.230.236,75
CUSTOS DE DEVOLUÇÃO	0,00	-559.927,02
DESPESAS COM VENDAS	598.885,10	1.042.589,00
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>33.224.019,83</b>	<b>16.323.545,98</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>32.686.525,35</b>	<b>6.703.251,64</b>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	20.938.820,70	14.276.569,40
ENCARGOS FINANCIAMENTO LÍQUIDOS	18.065.375,70	7.514.572,75
DESPESAS NÃO DEDUTÍVEIS	156.050,58	530.031,63
OUTRAS DESPESAS/RECEITAS	-6.473.721,63	-15.617.922,14
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	2.234.903,24	251.541,88
AJUSTE DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	61.257,60	0,00
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>2.711.140,12</b>	<b>9.871.836,22</b>

As Notas Explicativas são parte integrantes das Demonstrações Contábeis

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
Em 31.12.2014  
Período 01.01.2014 a 31.12.2014 e 2013

DMP/L	Capital social	Lucros Acumulados	Reservas	Ações em Tesouraria	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Total
31.12.2012	40.000.000,00	11.815.305,26	1.931,53	0,00	0,00	51.817.236,79
Adoção Inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	182.720.974,07	182.720.974,07
01.01.2013	40.000.000,00	11.815.305,26	1.931,53	0,00	182.720.974,07	234.538.210,86
Lucro do Exercício	0,00	9.871.836,22	0,00	0,00	0,00	9.871.836,22
Ajuste Ex Anterior	0,00	-4.147.873,24	0,00	0,00	0,00	-4.147.873,24
Transferências	0,00	-3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-3.000.000,00
31.12.2013	40.000.000,00	14.539.468,24	1.931,53	0,00	182.720.974,07	237.262.373,84
Lucro do Exercício	0,00	2.711.140,12	0,00	0,00	0,00	2.711.140,12
Ajuste Ex Anterior	0,00	-685.993,01	0,00	0,00	0,00	-685.993,01
Ajuste Avaliação Patrimonial	0,00	0,00	0,00	0,00	-857.000,00	-857.000,00
Ações em Tesouraria	0,00	-5.390.000,00	0,00	-5.390.000,00	0,00	-5.390.000,00
31.12.2014	40.000.000,00	16.564.615,35	1.931,53	-5.390.000,00	181.863.974,07	233.040.520,95

As Notas Explicativas são parte integrantes das Demonstrações Contábeis

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**  
Em 31.12.2014  
Período 01.01.2014 a 31.12.2014 e 2013

	2014	2013
Metodo Indireto		
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro Líquido do Exercício	2.711.140,12	9.871.836,22
Ajuste por:		
Depreciação	970.379,63	852.728,00
<b>Varição dos Ativos e Passivos</b>		
Aumento em Contas a Receber	-12.222.161,48	4.143.450,00
Aumento em Estoques de Imóveis	-13.916.569,10	-48.011.027,00
Redução em Despesas Antecipadas	54.585,08	273.277,00
Aumento em Fornecedores	-1.136.858,03	-1.945.655,00
Aumento/Redução em Empréstimos e Financiamentos	8.616.105,23	10.199.924,00
Aumento em Obrigações Fiscais	30.520,14	-282.352,00
Redução em Obrigações Sociais	-134.176,24	-411.221,00
Aumento em Outras Obrigações	5.613.226,72	-6.124.689,00
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>-9.411.807,93</b>	<b>-31.433.709,00</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Aumento em Imobilizado	-1.024.484,80	-3.618.865,00
Aumento em Intangível	-217.734,06	-87.468,00
Redução/Aumento em Investimentos	7.684.309,84	26.446.924,00
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>	<b>6.442.090,98</b>	<b>22.760.591,00</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Aumento/Redução em realizáveis em longo prazo	-5.530.842,22	1.274.342,00
Aumento/Redução em depósitos e cauções	457.671,35	-413.055,00
Aumento/Redução em obrigações em longo prazo	-597.056,28	477.834,00
Aumento em outras obrigações em longo prazo	19.145.003,01	1.620.728,00
Aumento em Empréstimos e Financiamentos em longo prazo	-679.635,51	12.681.004,00
Redução/Aumento no Patrimônio Líquido	-6.932.993,01	-7.147.672,00
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>5.862.147,34</b>	<b>8.493.181,00</b>
<b>AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES</b>	<b>2.892.430,39</b>	<b>-179.937,00</b>
<b>SALDO INICIAL DE CAIXA</b>		