

... a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. 3) Responsabilidade dos auditores independentes: Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis 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 contábeis estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obter evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de erro contábil relevante nas demonstrações contábeis, 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 contábeis 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 obtenção de evidência de práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Adicionalmente, que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. 4) Opinião sobre as demonstrações contábeis: Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SPDM - Associação Paulista de Desenvolvimento da Medicina - Hospital Municipal Dr. José de Carvalho Floren-

ce em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. 5) Outros assuntos: Demonstração do valor adicionado (DVA), referenciado. Examinamos também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, com o propósito de suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi executada nos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis, tomadas em conjunto. São Paulo - SP, 31 de março de 2016. Auditores Associados - CRC/SP 25P 024298/O-3, Ricardo Roberto Monello - Contador - CTCRC: ISP 161.144/O-3 - CNAI - SP - 161.144/O-3, Alexandre Chiarini do Nascimento - Contador - CRC/SP 187.003/O-0 - CNAI - SP - 187.003/O-0.



Upcon SPE 17 Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 17.147.975/0001-40

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014				Demonstrações Financeiras			Demonstrações dos Fluxos de Caixa		
(Valores expressos em milhares de reais)				(Valores expressos em milhares de reais)			(Valores expressos em milhares de reais)		
Ativo	Notas	31/12/2015	31/12/2014	Circulante	Notas	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	3	14	96	Fornecedores		131	16	Das atividades operacionais	
Promissões a receber	4	2.139	-	Obrigações trabalhistas e tributárias		84	4	Resultado antes das provisões tributárias	(2.001)
Imóveis a comercializar	5	5.429	21.020	Adiantamento de clientes	6	4.546	9.159	Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais	
Outros créditos		11	-	permutas	7	5.108	-	Imposto diferido	278
Total do ativo circulante		7.593	21.138	Total do passivo circulante		9.869	9.178	Ajuste a valor presente - contas a receber	181
Não circulante								Encargos financeiros	(251)
Contas a receber	4	2.370	-	Não circulante				Ajustes das disponibilidades geradas	228
Partes relacionadas		1.177	-	Obrigações trabalhistas e tributárias		219	-	Decréscimo/(acréscimo) em ativos	-
Total do ativo não circulante		3.547	21.138	Adiantamento de clientes - permutas	7	-	9.600	Encargos financeiros	-
Total do ativo		11.140	42.276	Partes relacionadas		-	729	Imóveis a comercializar	15.591
				Provisão para perdas com contratos onerosos	8	1.581	-	Outros créditos	11
				Total do passivo não circulante		1.786	10.329	Acréscimo/(decréscimo) em passivos	
								Fornecedores	115
								Obrigações trabalhistas e tributárias	(141)
								Cretores por imóveis comprometidos	(9.600)
								Adiantamento de clientes	1.951
								Provisão para riscos fiscais	1.581
								Variações nos ativos e passivos	
								circulantes e não circulantes	1.963
								Imposto de renda e contribuição pagos	3
								Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	193
								Fluxo de caixa das atividades de investimento	729
								Partes relacionadas	(1.906)
								Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	729
								Fluxo de caixa das atividades de financiamento	1.631
								Adiantamento para futuro aumento de capital	-
								Ingressos de empréstimos	1.631
								Pagamentos de empréstimos	-
								Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	1.631
								Aumento/redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	(82)
								Caixa e equivalentes de caixa	96
								No início do exercício	14
								No final do exercício	86
								Aumento/redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	(82)

Demonstrações de Resultado do Exercício para os Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014				Demonstrações do Resultado Abrangente para os Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014		
(Valores expressos em milhares de reais)				(Valores expressos em milhares de reais)		
Receita líquida	Notas	31/12/2015	31/12/2014	Resultado do exercício	31/12/2015	31/12/2014
Receita líquida	11	9.591	19.832	Resultado do exercício	(2.155)	(817)
(-) Custos dos imóveis vendidos		(18.632)	-	Outros resultados abrangentes	-	-
(=) Resultado bruto		(41)	-	Resultado abrangente do exercício	(2.155)	(817)
(+) Despesas e receitas operacionais						
Despesas comerciais	12	(328)	(773)			
Despesas administrativas	12	(52)	(51)			
Outras receitas e despesas operacionais		(1.582)	12			
Lucro operacional antes do resultado financeiro		(2.003)	(812)			
Despesas financeiras	13	(3)	(3)			
Receitas financeiras	13	5	1			
Resultado financeiro líquido		2	(2)			
(=) Resultado antes das provisões tributárias		(2.001)	(814)			
(-) Provisão para imposto de renda e contribuição social - correntes		(154)	(3)			
(=) Resultado do exercício		(2.155)	(817)			
(=) Resultado básico e diluído por ação	16	(2.155)	(817)			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2015 e 2013

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2015 e 2013			
(Valores expressos em milhares de reais)			
	Notas	Capital social	Prejuízos acumulados
Saldo em 31 de dezembro de 2013		-	(461)
Adiantamento para futuro aumento de capital	10	-	(461)
Prejuízo do exercício		-	(817)
Saldo em 31 de dezembro de 2014		-	(1.739)
Adiantamento para futuro aumento de capital	10	-	(1.278)
Prejuízo do exercício		-	(2.155)
Saldo em 31 de dezembro de 2015		-	(3.433)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional: A Companhia é uma Sociedade Anônima, e possui por atividade preponderante a realização de um empreendimento imobiliário na forma da Lei nº 4.591/64 e das disposições do Código Civil Brasileiro em vigor, localizada na Rua Ministro Mário Ferraz S/N, no bairro de Jardim Paulista, São Paulo - SP e a alienação a terceiros das unidades autônomas que compõem esse empreendimento, bem como a realização de quaisquer atividades relacionadas, direta ou indiretamente, à realização desse empreendimento imobiliário. A Companhia foi constituída em 18 de outubro de 2012, e registrada na JUCESP - Junta Comercial de São Paulo sob o NIRE nº 35.900.456.394. As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 11 de março de 2016. 2. Políticas contábeis: 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras: As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo orientação CPC-04. Aplicação da interpretação técnica (IPC-02 às entidades de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método de percentagem completada - POC). Essas demonstrações financeiras foram preparadas usando-se o custo histórico como base de valor e, quando aplicável, ajustado ao valor justo da transação. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. A moeda funcional da Companhia é o Real, mas a moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras da Companhia é o dólar americano. 2.2. Principais práticas contábeis: As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das demonstrações financeiras estão apresentadas a seguir: Apreciação e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis: As receitas e os custos relativos às unidades imobiliárias vendidas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, conforme preconizado no CPC-01 e CPC-04 e interpretação técnica CPC 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • Custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. • E apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda e sobre as comissões de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas. Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante ou no ativo não circulante, como contas a receber. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante. Os juros pré-pagos e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber e parte da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. Os impostos incidentes sobre a receita são provisionados de acordo com o reconhecimento da mesma, segundo o princípio da competência e observando as considerações nos pronunciamentos CPC-01 e CPC-04. Para refletir os efeitos fiscais decorrentes de dife-

renças temporárias entre base fiscal e apuração do lucro imobiliário, os impostos são reconhecidos como diferido. Os encargos financeiros das operações financeiras e de crédito imobiliário, vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados. Uso de estimativas: As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e pressupostos incluem principalmente: custos previstos para conclusão do empreendimento em construção, provisões necessárias para demandas judiciais, determinação de provisões para tributos e outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e pressupostos periodicamente em prazo não superior a um ano. Despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades: As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de liquidação. Ativos, circulante e não circulante: • Caixa e equivalentes de caixa: Ativos financeiros que possuem liquidez imediata e cujo custo não excede o valor justo por meio do resultado. • As aplicações financeiras incluem nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado". As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários; • Promissões compradoras de imóveis: Os promissões compradoras de imóveis são reconhecidas pelo valor da transação menos o provisão para o crédito de liquidação duvidosa, de acordo com a metodologia definida no CPC01, CPC04 e ICP02. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais da transação; • Imóveis em construção: Os imóveis em construção estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os gastos acumulados com o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, proporcionalmente às unidades habitacionais em estoque, não excedendo ao seu valor líquido de realização; • As permutas físicas na compra de terreno com unidade a serem construídas são registradas pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizadas na rubrica "Estoque de Imóveis a Comercializar" em contra partida à rubrica "Adiantamento de Clientes"; • Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias incorridas. Passivos, circulante e não circulante: São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. Instrumentos financeiros: • Reconhecimento inicial e mensuração: Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelas disponibilidades, contas a receber, contas a pagar, empréstimos e financiamen-

to. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício; • Mensuração subsequente: a mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados ao reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. A Companhia avalia seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pelo preço negociado em um curto espaço de tempo. Quando a Companhia não estiver em condições de negociar esses ativos financeiros em decorrência de mercados líquidos e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, a Companhia pode optar em reclassificar esses ativos financeiros em determinadas circunstâncias. A reclassificação para empréstimos e contas a receber disponíveis para venda ou emitidos até o vencimento, depende da natureza do ativo. Essa avaliação não afeta qualquer ativo financeiro designado a valor justo por meio do resultado utilizando a opção de valor justo no momento da apresentação; • 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 ao reconhecimento 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. Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado. A Companhia não apresentou nenhum passivo financeiro a valor justo por meio do resultado. Imposto de renda e contribuição social: A Companhia é tributada como base no Regime Especial de Tributação (RET). O regime de afetação do patrimônio consiste na asseguração dos direitos dos adquirentes das unidades autônomas do empreendimento em construção. O patrimônio de afetação foi introduzido pela medida provisória 2.221/01 e posteriormente pela Lei nº10.831/04. O RET é de caráter final e permite a incorporação e o recolhimento conjunto dos impostos PIS, COFINS, CSLL e IRPJ em uma alíquota única de 4% sobre as receitas operacionais, assim distribuídos: 0,37% - PIS; 1,71% - COFINS; 1,26% - IRPJ; 0,66% - CSLL. Ajuste a valor presente de ativos e passivos: Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Demonstrações dos fluxos de caixa: As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC. Lucro básico e diluído por ação: O lucro por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuído aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente à preparação das demonstrações financeiras. A Companhia não possui operações ou instrumentos que possam ter um efeito diluente, portanto, o lucro diluído por ação corresponde ao valor do lucro básico por ação. Normas e interpretações que não estão em vigor para exercício de 2015: Os seguintes pronunciamentos e interpretações ainda não estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015: • IFRS 9 - Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração - a partir de 2016; • IFRS 15 - Receitas de contrato com o cliente - a partir de 2016; • IFRS 11 - Contabilização de acordos contratuais em conjunto - a partir de 2016; • IAS 38 - Método de depreciação e amortização - a partir de 2016.

Diretoria
Guilherme Augusto Soares Beneditos - Diretor
Gilmar Alvin Franciscetti - Contador - CRC 124.215/O-6