



**Rodobens Negócios Imobiliários S.A.**

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2012 e 2011**



**KPMG Auditores Independentes**  
Rua Sete de Setembro, 1.950  
13560-180 - São Carlos, SP - Brasil  
Caixa Postal 708  
13560-970 - São Carlos, SP - Brasil

Central Tel 55 (16) 2106-6700  
Fax 55 (16) 2106-6767  
Internet [www.kpmg.com.br](http://www.kpmg.com.br)

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

Aos Acionistas e Administradores da  
Rodobens Negócios Imobiliários S.A.  
São José do Rio Preto - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Rodobens Negócios Imobiliários S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações de resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação 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 a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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 a 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 a adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Rodobens Negócios Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2012, 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.

**Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Rodobens Negócios Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

**Ênfase**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 3.14. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

**Outros assuntos**

**Demonstrações do valor adicionado**

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

**Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório sem ressalvas, datado de 16 de março de 2012.

São Carlos, 22 de março de 2013

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Alberto Bressan Filho  
Contador CRC 1SP144380/O-7

## Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

### Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e 2011

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
Ativo		12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Caixa e equivalentes de caixa	4	56.081	13.755	204.583	274.822
Aplicações financeiras	4	3.035	104.802	10.569	106.545
Créditos perante clientes	5	5.174	1.869	712.662	857.471
Contas a receber por venda de terrenos	6	5.056	-	12.819	-
Imóveis a comercializar	7	33.126	11.640	265.714	308.748
Créditos com terceiros	16	194.714	141.651	70.149	85.974
Despesas a repassar a SPEs		2.816	2.089	2.816	2.091
Despesas comerciais a apropriar		-	-	2.360	803
Despesas antecipadas		3.395	2.149	3.541	2.862
Clientes coobrigação	22	1.425	2.715	16.157	21.288
Dividendos a receber	8.2	44.918	-	21.232	-
Outros créditos		995	18.362	8.554	23.504
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>350.735</b>	<b>299.032</b>	<b>1.331.156</b>	<b>1.684.108</b>
Aplicações financeiras	4	60.447	52.397	60.447	52.397
Créditos perante clientes	5	5.882	2.371	64.509	50.926
Contas a receber por venda de terrenos	6	14.714	-	65.294	-
Imóveis a comercializar	7	62.798	57.637	82.681	92.083
Depósitos judiciais		1.876	1.115	3.272	1.534
Créditos com partes relacionadas	18	124.063	117.825	61.978	66.396
Dividendos a receber	8.2	-	45.584	-	22.332
Investimentos:					
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	8	668.183	817.361	-	1.995
Investimentos a valor justo	8.1	22.154	13.000	22.154	13.000
Imobilizado	9	26.921	29.005	35.771	37.825
Intangível	10	8.711	6.920	15.892	8.563
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>995.749</b>	<b>1.143.215</b>	<b>411.998</b>	<b>347.051</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.346.484</b>	<b>1.442.247</b>	<b>1.743.154</b>	<b>2.031.159</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota	Controladora		Consolidado	
Passivo		12/2012	12/2011	12/2012	12/2011
Fornecedores		12.472	5.883	36.898	51.093
Empréstimos e financiamentos	11	17.740	29.215	124.377	162.326
Financiamento por arrendamento financeiro	12	5.955	5.111	5.955	5.111
Ações preferenciais resgatáveis	13	-	-	100.234	463
Debêntures	14	375	6.607	375	6.607
Obrigações sociais e trabalhistas		5.132	4.622	11.183	9.962
Obrigações tributárias		936	514	10.540	10.062
Recursos de parceiros	16	10.554	2.185	23.679	31.871
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	24.726	3.187	70.905	50.187
Impostos com recolhimento diferido	19	1.019	437	50.359	59.282
Provisão para garantia	20	5	5	6.641	7.902
Clientes coobrigação	22	1.425	2.715	16.157	21.288
Débitos com partes relacionadas	18	27.961	44.434	20.862	41.409
Provisão para perdas em controladas	8	19.536	11.179	-	-
Distribuição de participação nos resultados		8.428	2.615	8.430	2.617
Dividendos propostos	23.3	20.035	16.500	20.035	16.500
Contas a pagar por aquisição de participações	8.3	4.134	-	4.134	-
Outras contas a pagar		4.331	24.098	41.849	45.096
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>164.764</b>	<b>159.307</b>	<b>552.613</b>	<b>521.776</b>
Impostos com recolhimento diferido	19	1.129	495	4.778	3.042
Empréstimos e financiamentos	11	142.386	112.802	183.357	224.204
Financiamento por arrendamento financeiro	12	467	6.383	467	6.383
Ações preferenciais resgatáveis	13	-	-	-	99.958
Debêntures	14	159.088	448.032	159.088	448.032
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	21	227	32	2.771	1.921
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	26.046	2.260	63.483	12.903
Contas a pagar por aquisição de participações	8.3	75.782	-	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>405.125</b>	<b>570.004</b>	<b>413.944</b>	<b>796.443</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	23				
Capital social	23.1	512.438	512.438	512.438	512.438
Reserva de capital	23.2	-	2.559	-	2.559
Reserva legal	23.4	18.358	14.140	18.358	14.140
Retenção de lucros	23.3	252.423	189.760	252.423	189.760
Ações em tesouraria	23.5	(6.624)	(5.961)	(6.624)	(5.961)
<b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>		<b>776.595</b>	<b>712.936</b>	<b>776.595</b>	<b>712.936</b>
<b>Participação de não controladores</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>776.595</b>	<b>712.936</b>	<b>776.597</b>	<b>712.940</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.346.484</b>	<b>1.442.247</b>	<b>1.743.154</b>	<b>2.031.159</b>

## Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

### Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto lucro líquido por ação - básico e diluído)

		Controladora		Consolidado	
		Acumulado Atual 2012	Acumulado Anterior 2011	Acumulado Atual 2012	Acumulado Anterior 2011
	Nota				
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	27	22.215	313	798.696	746.684
Custo dos empreendimentos vendidos	28	(17.290)	(411)	(554.694)	(580.128)
<b>Lucro bruto</b>		<b>4.925</b>	<b>(98)</b>	<b>244.002</b>	<b>166.556</b>
<b>(Despesas) Receitas operacionais</b>					
Comerciais e vendas	28	(2.595)	(1.668)	(31.526)	(34.698)
Gerais e administrativas	28	(59.357)	(52.681)	(90.101)	(77.280)
Participação de funcionários	28	(9.510)	(3.866)	(9.516)	(3.884)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	30	(1.099)	66.427	5.123	70.670
Resultado de equivalência patrimonial	8	178.987	97.088	4.576	(1.452)
Resultado de avaliação a valor justo	30	2.175	-	2.175	-
Provisão para passivo a descoberto de controladas em conjunto	8	(17.032)	(15.721)	-	-
		91.569	89.579	(119.269)	(46.644)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos</b>		<b>96.494</b>	<b>89.481</b>	<b>124.733</b>	<b>119.912</b>
Variações monetárias, líquidas	29	(1.043)	(4.776)	2.871	(2.071)
Receitas financeiras	29	31.129	53.819	38.378	62.046
Despesas financeiras	29	(42.223)	(80.632)	(59.340)	(99.923)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>		<b>(12.137)</b>	<b>(31.589)</b>	<b>(18.091)</b>	<b>(39.948)</b>
<b>Resultado antes dos impostos</b>		<b>84.357</b>	<b>57.892</b>	<b>106.642</b>	<b>79.964</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Corrente	19	-	-	(19.620)	(21.702)
Diferido	19	-	-	(2.665)	(369)
		-	-	(22.285)	(22.071)
<b>Lucro do exercício</b>		<b>84.357</b>	<b>57.892</b>	<b>84.357</b>	<b>57.893</b>
<b>Resultado atribuído para</b>					
Acionistas controladores		84.357	57.892	84.357	57.892
Acionistas não controladores		-	-	-	1
		84.357	57.892	84.357	57.893
<b>Resultado por ação</b>					
Básico e diluído (centavos por ação)	25	1,76	1,20	1,76	1,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

### Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

*(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Lucro líquido do exercício	84.357	57.892	84.357	57.893
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>84.357</u>	<u>57.892</u>	<u>84.357</u>	<u>57.893</u>
Resultado abrangente atribuído à:				
Acionistas controladores	84.357	57.892	84.357	57.892
Acionistas não controladores	-	-	-	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Controladora e Consolidado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Nota	Atribuível aos acionistas controladores							Participação dos acionistas não controladores	Total consolidado
	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Total		
Saldo em 31 de dezembro de 2010	512.438	4.932	11.245	148.886	-	-	677.501	7	677.508
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	57.892	57.892	1	57.893
Compra de ações para permanência em tesouraria	-	-	-	-	(5.961)	-	(5.961)	-	(5.961)
Transferência pela não opção de exercício do 2º lote de opções de ações	23.2	(2.373)	-	2.373	-	-	-	-	-
Proposta para destinação do lucro líquido:									
Reserva legal	-	-	2.895	-	-	(2.895)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(16.500)	(16.500)	-	(16.500)
Reserva para retenção de lucros	-	-	-	38.501	-	(38.501)	-	-	-
Diluição na participação de não controladores	-	-	-	-	-	4	4	(4)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2011	512.438	2.559	14.140	189.760	(5.961)	-	712.936	4	712.940
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	84.357	84.357	-	84.357
Compra de ações para permanência em tesouraria	-	-	-	-	(663)	-	(663)	-	(663)
Transferência pela não opção de exercício do 3º lote de opções de ações	23.2	(2.559)	-	2.559	-	-	-	-	-
Proposta para destinação do lucro líquido:									
Reserva legal	-	-	4.218	-	-	(4.218)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(20.035)	(20.035)	-	(20.035)
Reserva para retenção de lucros	-	-	-	60.104	-	(60.104)	-	-	-
Diluição na participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	512.438	-	18.358	252.423	(6.624)	-	776.595	2	776.597

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2.012	2.011	2.012	2.011
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro do exercício:	84.357	57.892	84.357	57.892
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido oriundo das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Impostos com recolhimentos diferidos	1.216	(228)	(7.187)	(11.566)
Depreciação/amortização	4.771	3.363	6.301	4.152
Perda (ganho) líquido na alienação ativos mantidos para venda	-	(54.725)	-	(54.725)
Resultado de equivalência patrimonial	(178.987)	(97.088)	(4.576)	1.452
Resultado de valor justo	(2.175)	-	(2.175)	-
Resultado de alienação de investimento	(91)	-	(91)	-
Provisões para perdas em controladas	17.032	15.721	-	-
Baixas do imobilizado	186	282	1.245	2.132
Provisões para riscos fiscais trabalhista e cíveis	195	(688)	850	731
Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	50.698	64.998	79.515	104.880
Provisões para garantias	-	-	(1.261)	546
Distribuição de participação nos resultados	9.510	3.866	9.516	3.884
<b>Variação nos ativos operacionais</b>				
Crédito perante clientes	(6.816)	2.521	131.226	88.663
Contas a receber por venda de terrenos	(19.770)	-	(78.113)	-
Imóveis a comercializar	(26.647)	527	52.436	80.910
Ativos mantidos para venda	-	21.961	-	21.961
Créditos com terceiros	(50.966)	118.508	18.358	22.822
Despesas a repassar a SPEs	(727)	(795)	(725)	(795)
Despesas comerciais a apropriar	-	-	(1.557)	810
Despesas antecipadas	(1.246)	425	(679)	178
Outros créditos	17.367	(11.746)	14.950	(14.505)
Clientes coobrigação	1.290	605	5.131	2.495
Partes relacionadas	(22.711)	(194.989)	(16.129)	(112.954)
Depósitos judiciais	(761)	(39)	(1.738)	(204)
<b>Variação nos passivos operacionais</b>				
Fornecedores	6.589	1.516	(10.061)	423
Obrigações tributárias e sociais	932	600	18.066	21.739
Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	-	-	(16.367)	(20.924)
Contas a pagar por aquisição de imóvel	45.325	(10.738)	71.298	(35.753)
Adiantamento de clientes	-	320	-	8.480
Recursos de parceiros	8.369	27	(8.192)	(4.039)
Distribuição de participação nos resultados	(3.696)	(5.087)	(3.703)	(5.103)
Pagamento Juros s/ financiamentos	(47.094)	(54.201)	(75.243)	(91.040)
Outras contas a pagar	(19.767)	11.970	(3.247)	13.136
Clientes coobrigação	(1.290)	(605)	(5.131)	(2.495)
<b>Fluxo de caixa líquido (aplicado) decorrente das atividades operacionais</b>	<u>(134.907)</u>	<u>(125.827)</u>	<u>257.074</u>	<u>83.183</u>
<b>Fluxo de caixa de atividades de investimento</b>				
Aquisição de imobilizado e intangível	(6.762)	(5.261)	(15.355)	(6.902)
Aquisição de imobilizado arrendamento financeiro	(6.272)	(4.156)	(6.271)	(4.156)
Redução (acréscimo) de investimentos	580.421	(66.025)	188.020	(35.635)
Redução (acréscimo) de investimentos a valor justo	(187.237)	(2.220)	(187.237)	(2.220)
Aplicações financeiras	93.717	124.212	87.926	123.686
<b>Fluxo de caixa decorrente das atividades de investimento</b>	<u>473.867</u>	<u>46.550</u>	<u>67.083</u>	<u>74.773</u>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamento</b>				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(322.512)	(211.197)	(600.987)	(409.366)
Captação de empréstimos e financiamentos	43.041	322.705	223.754	454.213
Pagamento pela recompra de ações	(663)	(5.961)	(663)	(5.961)
Lucros distribuídos	(16.500)	(17.017)	(16.500)	(17.017)
<b>Caixa proveniente (usado em) de atividades de financiamento</b>	<u>(296.634)</u>	<u>88.530</u>	<u>(394.396)</u>	<u>21.869</u>
<b>Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>42.326</u>	<u>9.253</u>	<u>(70.239)</u>	<u>179.825</u>
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	13.755	4.502	274.822	94.997
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	<u>56.081</u>	<u>13.755</u>	<u>204.583</u>	<u>274.822</u>
	<u>42.326</u>	<u>9.253</u>	<u>(70.239)</u>	<u>179.825</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

### Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Receitas</b>				
Vendas mercadorias, produtos e serviços	24.004	471	818.735	767.305
Outras receitas	527	-	779	-
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(17.290)	(411)	(554.694)	(580.128)
Materiais-energia, serviços terceiros e outros	(35.214)	(29.205)	(78.600)	(75.996)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(27.973)</b>	<b>(29.145)</b>	<b>186.220</b>	<b>111.181</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciação, amortização e exaustão	(4.771)	(3.363)	(6.302)	(4.152)
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	<b>(32.744)</b>	<b>(32.508)</b>	<b>179.918</b>	<b>107.029</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de Equivalência Patrimonial	178.987	97.088	4.576	(1.452)
Resultado de valor justo	2.175	-	2.175	-
Provisão para perdas em controladas	(17.032)	(15.721)	-	-
Resultado Financeiro	(12.137)	(31.589)	(18.091)	(39.948)
Outras receitas	(1.441)	66.427	4.626	70.670
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>117.808</b>	<b>83.697</b>	<b>173.204</b>	<b>136.299</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
<b>Pessoal</b>				
Remuneração Direta	18.914	16.613	26.410	21.936
Benefícios	3.444	847	4.496	1.481
F.G.T.S.	2.256	887	3.488	1.445
<b>Impostos, Taxas e Contribuições</b>				
Federais	8.488	7.458	53.395	53.303
Estaduais	-	-	-	23
Municipais	349	-	1.058	218
<b>Remuneração de Capitais Próprios</b>				
Lucros Retidos / Prejuízo do período	84.357	57.892	84.357	57.892
Participação não controladores nos lucros retidos	-	-	-	1

Ver nota explicativa 3.19 para mais informações sobre a DVA.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Valores expressos em milhares de Reais)*

## 1 Contexto operacional

Fundada há 20 anos, a Rodobens Negócios Imobiliários S.A. (“Companhia”) com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15085-485, tem como objeto social a compra e a venda de imóveis, o desmembramento ou o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, a prestação de serviços a terceiros e a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários de empreendimentos próprios ou de terceiros. A Companhia atua em todo o território nacional com empreendimentos nos segmentos Popular (até R\$ 100), Super Econômico (até R\$ 200) e Econômico (entre R\$ 200 e R\$ 500).

Com capital aberto desde janeiro de 2007, a Companhia lançou, desde a sua fundação, 156 empreendimentos, em 52 cidades de 11 estados brasileiros (SP, MG, RJ, PR, RS, CE, MT, MS, SC, BA e GO), com mais de 58 mil unidades e 4,1 milhões de m².

Construir com agilidade, eficiência e sem desperdícios de materiais ou agressão ao meio ambiente foram os pilares que definiram o processo construtivo utilizado pela Rodobens Negócios Imobiliários em seus empreendimentos.

Os empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs.

A Rodobens Negócios Imobiliários faz parte das Empresas Rodobens, corporação com tradição de mais de 60 anos no mercado, que atua com destaque e pioneirismo no Brasil e na Argentina, com forte atuação nos setores automotivo, financeiro e imobiliário e, atualmente, um dos 100 maiores grupos empresariais do País (Ranking Melhores e Maiores da Revista Exame - Edição 2011, publicado em 2012).

As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na Nota Explicativa nº 8.

## 2 Base de preparação das demonstrações financeiras

### 2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As presentes demonstrações financeiras incluem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP); e
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com o BR GAAP.

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com o BR GAAP e, para o caso do Grupo, essas práticas diferem das IFRS aplicáveis para

demonstrações financeiras separadas em função da avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) pelo método de equivalência patrimonial no BR GAAP, enquanto para fins de IFRS seria pelo custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pelo Grupo e o patrimônio líquido e resultado da companhia controladora em suas demonstrações financeiras individuais. Assim, as demonstrações financeiras consolidadas do Grupo e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelo IASB e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2012.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pelo Conselho de Administração em 22 de março de 2013.

## **2.2 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

## **2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

## **2.4 Uso de julgamentos e estimativas**

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas IFRS e os normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

### **2.4.1 Estimativas**

Na preparação das demonstrações financeiras, a Companhia, suas controladas e suas controladas em conjunto efetuam estimativas significativas para a determinação de premissas utilizadas na avaliação de alguns saldos de ativos e passivos, despesas e receitas.

O item mais significativo, sujeito a estimativas e premissas, é o custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra, descrito no item 3.14 a seguir. Outros itens com significância incluem provisão para garantia, outras provisões e expectativas de vida útil de bens imobilizados.

#### **2.4.2 Julgamentos**

A Administração da Companhia utiliza seu julgamento para definir as políticas contábeis adequadas a serem aplicadas a determinadas transações sempre que as normas e interpretações das IFRSs e CPCs vigentes não tratem especificamente dos respectivos assuntos contábeis.

### **3 Principais políticas contábeis**

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

#### **3.1 Base de consolidação**

##### **3.1.1 Combinações de negócios**

Combinações de negócio são registradas na data de aquisição, isto é, na data em que o controle é transferido para a Companhia utilizando o método de aquisição. Controle é o poder de governar a política financeira e operacional da entidade de forma a obter benefícios de suas atividades. Quando da determinação da existência de controle, a Companhia considera os direitos de voto potenciais que são atualmente exercíveis.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de combinação de negócios. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pela Companhia, dos passivos incorridos pela Companhia na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas pela Companhia em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos. Na data de aquisição, os ativos adquiridos e os passivos assumidos identificáveis são reconhecidos pelo valor justo, exceto por:

- Ativos ou passivos fiscais diferidos e ativos e passivos relacionados a acordos de benefícios com empregados são reconhecidos e mensurados de acordo com a IAS 12 - Impostos sobre a Renda e IAS 19 - Benefícios aos Empregados (equivalentes aos pronunciamentos técnicos CPC 32 e CPC 33), respectivamente.
- Passivos ou instrumentos de patrimônio relacionados a acordos de pagamento baseado em ações da adquirida ou acordos de pagamento baseado em ações da Companhia, celebrados em substituição aos acordos de pagamento baseado em ações da adquirida, são mensurados de acordo com a IFRS 2 - Pagamento Baseado em Ações (equivalentes ao pronunciamento técnico CPC 10) na data de aquisição.

A Companhia mensura o ágio na data de aquisição como:

- O valor da contraprestação transferida; mais
- O montante reconhecido de qualquer participação não controladora na adquirida; mais
- Se a aquisição foi realizada em estágios, o valor justo de qualquer participação detida anteriormente à aquisição; menos

- O montante líquido (geralmente a valor justo) dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos assumidos.

Quando o valor gera um montante negativo, o ganho com compra vantajosa é reconhecido diretamente no resultado do exercício.

A contraprestação transferida não inclui montantes referentes à extinção de relacionamentos pré-existentes. Esses montantes são geralmente transferidos no resultado do exercício.

Os custos de transação, exceto os custos relacionados à emissão de instrumentos de dívida ou patrimônio, que o Grupo incorre em conexão com a combinação de negócios, são registrados no resultado conforme incorridos.

Qualquer contraprestação contingente a pagar é mensurada pelo seu valor justo na data de aquisição. Se a contraprestação contingente é classificada como instrumento patrimonial, então não é remensurada e a liquidação é registrada dentro do patrimônio líquido. Para as demais, as alterações subsequentes no valor justo são registradas no resultado do exercício.

Quando plano de pagamento baseado em ações (planos de substituição) são requeridos a serem substituídos por planos detidos pelos funcionários da adquirida e estes são referentes a serviços prestados, então todo o montante do plano de substituição dado pelo adquirente é incluído na mensuração da consideração transferida na combinação de negócios. Essa determinação é baseada no valor de mercado do plano de substituição comparado com o plano de valor de mercado do plano de pagamento de ações da adquirida e na medida em que esse plano de substituição se refere a serviços prestados e/ou a serem prestados.

O ágio é mensurado como excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver) sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver), o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

As participações não controladoras que correspondam a participações atuais e confirmem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade, no caso de liquidação, poderão ser inicialmente mensuradas pelo valor justo ou com base na parcela proporcional das participações não controladoras nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis da adquirida. A seleção do método de mensuração é feita transação a transação. Outros tipos de participações não controladoras são mensurados pelo valor justo ou, quando aplicável, conforme descrito em outra IFRS e CPC.

Quando a contrapartida transferida pela Companhia em uma combinação de negócios inclui ativos ou passivos resultantes de um acordo de contrapartida contingente, a contrapartida contingente é mensurada pelo valor justo na data de aquisição e incluída na contrapartida transferida em uma combinação de negócios. As variações no valor justo da contrapartida contingente classificadas como ajustes do período de mensuração são ajustadas retroativamente, com correspondentes ajustes no ágio. Os ajustes do período de mensuração correspondem a ajustes resultantes de informações adicionais obtidas durante o “período de mensuração” (que

não poderá ser superior a um ano a partir da data de aquisição), relacionadas a fatos e circunstâncias existentes na data de aquisição.

A contabilização subsequente das variações no valor justo da contrapartida contingente não classificada como ajustes do período de mensuração depende da forma de classificação da contrapartida contingente. A contrapartida contingente classificada como patrimônio não é remensurada nas datas das demonstrações financeiras subsequentes e sua correspondente liquidação é contabilizada no patrimônio. A contrapartida contingente classificada como ativo ou passivo é remensurada nas datas das demonstrações financeiras subsequentes, de acordo com a IAS 39 e o pronunciamento técnico CPC 38, ou a IAS 37 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 25), conforme aplicável, sendo o correspondente ganho ou a perda reconhecido no resultado.

Quando uma combinação de negócios é realizada em etapas, a participação anteriormente detida pela Companhia na adquirida é remensurada pelo valor justo na data de aquisição (ou seja, na data em que a Companhia adquire o controle) e o correspondente ganho ou a perda, se houver, é reconhecido no resultado.

Se a contabilização inicial de uma combinação de negócios estiver incompleta no encerramento do exercício no qual essa combinação ocorreu, a Companhia registra os valores provisórios dos itens cuja contabilização estiver incompleta. Esses valores provisórios são ajustados durante o exercício de mensuração, ou ativos e passivos adicionais são reconhecidos para refletir as novas informações obtidas relacionadas a fatos e circunstâncias existentes na data de aquisição que, se conhecidos, teriam afetado os valores reconhecidos naquela data.

Nas demonstrações financeiras individuais, a Companhia aplica os requisitos da Interpretação Técnica ICPC - 09, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição seja reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento. Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas e o valor justo líquido dos ativos e passivos são mensurados utilizando-se dos mesmos critérios aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas, descritos anteriormente.

### **3.1.2 Ágio**

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver item 3.1.1), líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia (ou grupos de unidades geradoras de caixa) que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

As unidades geradoras de caixa, às quais o ágio foi alocado, são submetidas anualmente a teste de redução ao valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um

de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em exercícios subsequentes.

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

### **3.1.3 Investimentos em controladas e controladas em conjunto**

As demonstrações financeiras de controladas e controladas em conjunto são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle ou controle compartilhado se inicia até a data em que o controle ou controle compartilhado, deixa de existir. As políticas contábeis de controladas e controladas em conjunto estão alinhadas com as políticas adotadas pela Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem a Companhia, suas controladas e suas controladas em conjunto (individualmente ou sobre controle comum, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário por meio de SPEs).

Entidades controladas em conjunto são aquelas nas quais o Grupo possui controle compartilhado, estabelecido contratualmente e que requer consentimento unânime nas decisões estratégicas e operacionais.

### **3.1.4 Perda de controle**

Quando da perda de controle, a Companhia não reconhece os ativos e passivos da subsidiária, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a esta subsidiária. Qualquer ganho ou perda originado da perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. Subsequentemente, essa participação é mensurada através da utilização da equivalência patrimonial em associadas ou pelo custo ou valor justo em um ativo disponível para venda, dependendo do nível de influência retido.

### **3.1.5 Participações em empreendimentos em conjunto (joint ventures)**

Uma *joint venture* é um acordo contratual por meio do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da *joint venture* requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

Os acordos de *joint venture* da Companhia envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação.

A Companhia apresenta suas participações em entidades controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional, conforme mencionado no item anterior. As participações da Companhia nos ativos, passivos e



resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia linha a linha.

Quando uma empresa da Companhia realiza transações com suas controladas em conjunto, os lucros e prejuízos resultantes das transações são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, apenas na medida das participações da Companhia na controlada em conjunto, não relacionada à Companhia.

A Companhia efetuou consolidação proporcional das demonstrações financeiras das controladas em conjunto listadas a seguir, cujas principais informações são as seguintes:

31 de dezembro de 2012		Circulante		Não Circulante									
Empreendimento	Percentual participação societária	Ativo	Passivo	Realizável	Exigível	Imobilizado	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do exercício
Camargo Corrêa Rodobens SPE Ltda.	50,00%	63.430	47.048	-	-	-	16.382	33.272	9.115	(155)	87	(1.112)	7.935
CCDI Jaw Holding Participações Ltda	50,00%	40.111	19.651	70	-	8	20.538	12.342	1.144	(535)	1.343	(1.232)	720
Capa Incorp. Imobiliária Beta SPE Ltda.	50,00%	2.113	352	163	10	58	1.972	682	158	(226)	(2)	(15)	(85)
Moradas Rodobens Incorporadora Imobiliária - Lages III - SPE Ltda.	85,00%	1.094	1.203	-	-	-	(109)	-	-	(3)	(5)	-	(8)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 301 - SPE Ltda.	50,00%	2.057	1.382	-	-	16	691	2.701	1.185	(431)	(6)	(54)	694
Rodobens Incorporadora Imobiliária 302 - SPE Ltda.	50,00%	38	39	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 305 - SPE Ltda.	50,00%	2.361	1.851	-	-	91	601	3.016	840	(179)	(5)	(51)	605
Rodobens Incorporadora Imobiliária 306 - SPE Ltda.	50,00%	6.547	4.883	-	-	-	1.664	-	-	(3)	(3)	-	(6)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	50,00%	5.695	2.693	-	1.614	-	1.388	258	95	(269)	(6)	(6)	(186)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 308 - SPE Ltda.	50,00%	6.196	2.676	33	1.956	-	1.597	90	49	(28)	-	(2)	19
Rodobens Incorporadora Imobiliária 309 - SPE Ltda.	50,00%	7.609	5.647	-	-	-	1.962	-	-	(8)	(2)	-	(10)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 314 - SPE Ltda.	50,00%	116	127	-	-	-	(11)	-	-	(5)	(1)	-	(6)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 317 - SPE Ltda.	50,00%	845	418	-	-	-	427	1.010	362	(171)	1	(5)	187
Rodobens Incorporadora Imobiliária 318 - SPE Ltda.	85,00%	28	30	-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	-	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 326 - SPE Ltda.	50,00%	778	780	-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	-	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 327 - SPE Ltda.	50,00%	13	832	728	-	80	(11)	-	-	(5)	(1)	-	(6)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 328 - SPE Ltda.	50,00%	-	1	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba I - SPE Ltda.	55,00%	4.708	4.354	-	858	18	(486)	2.664	574	(484)	(59)	(7)	24
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba II - SPE Ltda.	55,00%	1.004	1.436	-	-	-	(432)	(18)	(4)	(76)	(14)	4	(90)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba III - SPE Ltda.	55,00%	16	104	-	-	-	(88)	-	-	(34)	(1)	-	(35)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba IV - SPE Ltda.	55,00%	41	50	-	-	-	(9)	-	-	(3)	-	-	(3)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba V - SPE Ltda.	55,00%	7	13	-	-	-	(6)	-	-	(1)	-	-	(1)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba VI - SPE Ltda.	55,00%	37	57	-	-	-	(20)	-	-	(1)	-	-	(1)
Sistema Fácil Alvorada I SPE Ltda.	50,00%	1.972	99	1.056	3	19	2.945	-	(5)	(33)	142	(39)	65
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda.	50,00%	10.696	7.435	-	1.763	7	1.505	9.429	2.684	(349)	76	(168)	2.243
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda.	50,00%	2.592	1.973	-	-	2	621	1.921	801	(276)	(15)	(36)	474
Sistema Fácil Alvorada IV SPE Ltda.	50,00%	12.963	6.941	-	862	1	5.161	13.115	4.532	(311)	(16)	(246)	3.959
Sistema Fácil Belo Horizonte I SPE Ltda.	50,00%	1.701	1.721	2	-	-	(18)	-	(1)	(5)	3	(11)	(14)
Sistema Fácil Belo Horizonte II SPE Ltda.	50,00%	1.705	1.745	55	2	2	15	(13)	(29)	(3)	12	(9)	(29)
Sistema Fácil Belo Horizonte III SPE Ltda.	50,00%	538	725	38	11	1	(159)	(30)	(43)	(114)	17	(7)	(147)
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda.	50,00%	35.414	33.904	807	186	-	2.131	3.337	416	(383)	145	(112)	66
Sistema Fácil Belo Horizonte V SPE Ltda.	50,00%	197	9	1	3	10	196	109	74	(27)	14	(39)	22
Sistema Fácil Belo Horizonte VI SPE Ltda.	50,00%	13.766	8.125	4	-	5	5.650	8.161	3.495	(281)	(38)	(245)	2.931
Sistema Fácil Belo Horizonte VII SPE Ltda.	50,00%	517	249	5	18	11	266	247	10	(181)	53	(10)	(128)
Sistema Fácil Campinas I SPE Ltda.	57,00%	121	794	-	-	-	(673)	-	-	(1)	(6)	(1)	(8)
Sistema Fácil Campinas III SPE Ltda.	57,00%	333	847	459	-	-	(55)	(11)	(11)	(1)	32	(14)	6
Sistema Fácil Campinas IV SPE Ltda.	43,00%	28	24	-	-	-	4	-	-	-	(2)	-	(2)
Sistema Fácil Fortaleza I SPE Ltda.	43,00%	2.903	2.940	43	6	-	-	(3)	(41)	(4)	20	(10)	(35)

31 de dezembro de 2012

31 de dezembro de 2012		Circulante		Não Circulante												
Empreendimento	Percentual participação societária	Ativo	Passivo	Realizável	Exigível	Imobilizado	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do exercício			
Sistema Fácil Fortaleza II SPE Ltda.	54,00%	11.057	11.110	106	13	1	41	(14)	(72)	(83)	55	(2)	(102)			
Sistema Fácil Fortaleza III SPE Ltda.	50,00%	6.349	5.461	-	9	26	905	3.812	1.097	(342)	(111)	(111)	533			
Sistema Fácil Gravataí I SPE Ltda.	50,00%	1.286	875	-	-	2	413	(25)	(8)	(72)	(34)	-	(114)			
Sistema Fácil Jaboticabal I SPE Ltda.	50,00%	471	842	375	29	-	(25)	168	100	(20)	216	(11)	285			
Sistema Fácil Porto Alegre I SPE Ltda.	50,00%	27.472	31.534	2.742	229	17	(1.532)	8.804	1.447	(1.247)	96	(87)	209			
Sistema Fácil Porto Alegre II SPE Ltda.	50,00%	24.004	18.370	16	23	26	5.653	7.572	(2.229)	(1.105)	(112)	128	(3.318)			
Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda.	50,00%	772	141	876	144	12	1.375	(8)	(8)	(84)	212	(2)	118			
Sistema Fácil Ribeirão Preto II SPE Ltda.	50,00%	3.090	2.539	312	82	1	782	(5)	(5)	(98)	133	(2)	28			
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda.	50,00%	5.106	293	-	-	-	4.813	5.439	1.715	(562)	117	(252)	1.018			
Sistema Fácil Ribeirão Preto I SPE Ltda.	50,00%	357	273	319	-	-	403	-	-	(11)	26	(6)	9			
Sistema Fácil Ribeirão Preto IV SPE Ltda.	50,00%	113	-	-	-	-	113	-	-	-	-	-	-			
Sistema Fácil Ribeirão Preto V SPE Ltda.	50,00%	137	49	301	27	2	364	(3)	(3)	(45)	80	(3)	29			
Sistema Fácil Ribeirão Preto VIII SPE Ltda.	50,00%	3.413	253	-	-	-	3.160	-	-	(24)	-	-	(24)			
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda.	50,00%	383	380	50	-	11	64	(1)	(1)	(55)	25	(1)	(32)			
Sistema Fácil Rio de Janeiro I SPE Ltda.	43,00%	7.619	7.749	226	29	1	68	(21)	(44)	(18)	167	(29)	76			
Sistema Fácil Rio de Janeiro II SPE Ltda.	43,00%	14.384	15.181	1.120	635	7	(305)	70	(180)	(79)	91	(44)	(212)			
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto I SPE Ltda.	50,00%	1.337	1.515	257	3	-	76	(37)	(52)	(14)	38	(60)	(88)			
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto II SPE Ltda.	50,00%	1.213	1.058	699	5	-	849	(34)	(36)	(17)	72	(14)	5			
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto III SPE Ltda.	50,00%	1.658	1.746	973	14	-	871	(42)	(47)	(36)	120	(53)	(16)			
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto V SPE Ltda.	50,00%	2.571	1.359	1.105	119	16	2.214	(10)	(82)	(107)	186	(51)	(54)			
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VII SPE Ltda.	50,00%	1.221	746	1.114	67	9	1.531	(46)	(67)	(69)	123	(24)	(37)			
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VIII SPE Ltda.	50,00%	1.086	198	140	21	-	1.007	250	104	(101)	84	(11)	76			
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XIV SPE Ltda.	50,00%	2.132	395	794	44	41	2.528	132	9	(77)	152	(14)	70			
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XV SPE Ltda.	50,00%	1.859	1.032	438	93	-	1.172	51	(40)	(148)	198	(26)	(16)			
Sistema Fácil Santo André I SPE Ltda.	57,00%	5.866	5.924	237	13	-	166	(24)	(2)	(53)	41	(47)	(61)			
Sistema Fácil São Paulo II SPE Ltda.	50,00%	875	1.695	8.458	-	-	7.638	5.659	2.874	(7)	(478)	(180)	2.209			
Sistema Fácil Sorocaba I SPE Ltda.	46,00%	1.833	1.822	400	7	-	404	(21)	(42)	(14)	45	(16)	(27)			
Sistema Fácil Tamboré Apartments I SPE Ltda.	82,00%	900	323	-	-	-	577	-	-	(36)	(14)	-	(50)			
Sistema Fácil Tamboré Apartments II SPE Ltda.	82,00%	10	5	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-			
Sistema Fácil Tamboré Apartments III SPE Ltda.	82,00%	12	4	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-			
Sistema Fácil Tamboré House I SPE Ltda.	82,00%	273	95	-	-	-	178	-	-	-	(1)	-	(1)			
Terra Nova Marajó Londrina IV - SPE Ltda.	50,00%	2	8	-	-	-	(6)	-	-	(1)	-	-	(1)			
Terra Nova Marajó Londrina V - SPE Ltda.	50,00%	1	3	-	-	-	(2)	-	-	(1)	-	-	(1)			
Terra Nova Residence XVIII - SPE Ltda.	85,00%	750	781	-	-	-	(31)	-	-	(2)	(3)	-	(5)			
Terra Nova Residence XXVI - SPE Ltda.	85,00%	20	27	-	-	-	(7)	-	-	(1)	-	-	(1)			
Terra Nova Residence XXXVIII - SPE Ltda.	50,00%	9	13	-	-	-	(4)	-	-	(1)	-	-	(1)			
Terra Nova Rodobens Gravataí II SPE Ltda.	50,00%	14.514	9.081	364	1.227	51	4.621	11.319	4.139	(851)	(208)	(56)	3.024			
Terra Nova Rodobens Imob. SJRP XXI SPE Ltda.	50,00%	7.067	4.020	-	-	16	3.063	9.272	5.303	(21)	103	(67)	5.318			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - Lages I - SPE Ltda.	85,00%	19.068	10.348	95	2.290	56	6.581	18.269	7.573	(586)	(2.016)	(173)	4.798			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - Lages II - SPE Ltda.	85,00%	3.627	3.176	-	-	10	461	(99)	(50)	(38)	(5)	29	(64)			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - Pelotas III - SPE Ltda.	50,00%	11.525	5.459	6	1.264	-	4.808	7.392	4.634	(886)	52	(138)	3.662			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - Pelotas IV - SPE Ltda.	50,00%	3.095	420	31	112	4	2.598	1.144	72	(334)	12	(410)	(660)			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - S. J. do Rio Preto XVI SPE	50,00%	5.443	2.781	-	24	13	2.651	1.457	551	(108)	(49)	(7)	387			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - S. J. do Rio Preto XXII	50,00%	15.548	7.324	-	2.131	-	6.093	19.304	9.072	(141)	240	(432)	8.739			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - Santa Maria II - SPE Ltda.	50,00%	2.799	440	394	35	5	2.723	1.562	428	(273)	28	(72)	111			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - Santa Maria III - SPE Ltda.	50,00%	15.517	8.481	-	259	3	6.780	5.920	2.460	(433)	(16)	(35)	1.976			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - S. J. do Rio Preto XVII	50,00%	3.034	186	4	9	28	2.871	880	45	(161)	(23)	(20)	(159)			
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - Palhoça VI - SPE Ltda.	85,00%	2.554	512	-	-	-	2.042	-	-	(4)	-	-	(4)			
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina I SPE Ltda.	50,00%	5.116	6.267	368	11	23	(771)	893	(201)	(448)	(22)	(101)	(772)			
Terra Nova Rodobens Pelotas II SPE Ltda.	50,00%	3.661	3.674	330	237	40	120	-	(90)	(360)	187	(34)	(297)			
Terra Nova Rodobens Residence IV SPE Ltda.	85,00%	15.424	19.568	916	-	-	(3.228)	2.200	(1.451)	(87)	(601)	(64)	(2.203)			
Terra Nova Rodobens Santa Cruz do Sul I	50,00%	8.214	6.533	-	193	23	1.511	6.208	124	(640)	(145)	(197)	(858)			
Terra Nova Rodobens Santa Maria I SPE Ltda.	50,00%	7.351	5.607	-	-	7	1.751	3.205	526	(284)	(162)	(36)	44			
Terra Nova Rodobens-Marajó Incorp. Imob. - Londrina II - SPE Ltda.	50,00%	17.575	12.329	8	340	5	4.919	14.836	5.358	(154)	(321)	(325)	4.558			
Terra Nova Rodobens-Marajó Incorp. Imob. - Londrina III - SPE Ltda.	50,00%	1.893	1.955	-	-	-	(62)	-	-	(9)	(7)	-	(16)			
Terra Nova Rodobens-Ravello Incorp. Imob. - Londrina VII	50,00%	12	13	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)			
		522.968	385.131	27.038	17.030	785	148.630	227.707	68.321	(14.941)	334	(6.483)	47.231			

31 de Dezembro de 2011

Empreendimento	Percentual participação societária	Circulante		Não Circulante						Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do exercício
		Ativo	Passivo	Realizável	Exigível	Imobilizado	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado bruto				
Camargo Corrêa Rodobens SPE Ltda.	50,00%	80.413	60.632	22	-	13	19.816	27.407	(4.191)	(404)	(363)	2.177	(2.781)
CCDI Jaw Holding Participações Ltda.	50,00%	43.877	25.433	-	8.656	-	9.788	33.325	8.093	(133)	759	(1.275)	7.444
Moradas Rodobens Incorporadora Imobiliária - Lages III - SPE Ltda.	85,00%	1.056	1.157	-	-	-	(101)	-	-	(95)	(6)	-	(101)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 301 - SPE Ltda.	50,00%	129	155	-	-	23	(3)	-	-	(1)	(2)	-	(3)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 302 - SPE Ltda.	50,00%	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 305 - SPE Ltda.	50,00%	47	51	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)	-	(4)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 306 - SPE Ltda.	50,00%	5.536	3.865	-	-	-	1.671	-	-	(2)	(3)	-	(5)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	50,00%	4.760	3.246	-	-	-	1.514	-	-	(9)	(19)	-	(28)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 308 - SPE Ltda.	50,00%	5.280	3.702	-	-	-	1.578	-	-	(2)	(6)	-	(8)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 309 - SPE Ltda.	50,00%	6.523	4.551	-	-	-	1.972	-	-	(1)	(8)	-	(9)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 314 - SPE Ltda.	50,00%	161	166	-	-	-	(5)	-	-	(1)	(5)	-	(6)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 317 - SPE Ltda.	50,00%	482	242	-	-	-	240	93	30	(199)	(3)	(3)	(175)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 318 - SPE Ltda.	85,00%	29	30	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 327 - SPE Ltda.	50,00%	-	5	-	-	-	(5)	-	-	(5)	-	-	(5)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba I - SPE Ltda.	55,00%	1.106	1.577	-	39	1	(509)	256	91	(543)	(29)	(7)	(488)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba II - SPE Ltda.	55,00%	953	1.276	-	29	10	(342)	155	55	(368)	(18)	(6)	(337)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba III - SPE Ltda.	55,00%	32	117	-	-	32	(53)	-	-	(48)	(2)	-	(50)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba IV - SPE Ltda.	55,00%	48	56	-	-	2	(6)	-	-	(2)	(1)	-	(3)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba V - SPE Ltda.	55,00%	8	13	-	-	-	(5)	-	-	(1)	-	-	(1)
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba VI - SPE Ltda.	55,00%	38	57	-	-	-	(19)	-	-	(1)	-	-	(1)
Sistema Fácil Alvorada I SPE Ltda	50,00%	3.349	1.205	2.162	6	24	4.324	65	37	(20)	277	(77)	217
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda	50,00%	6.728	3.182	-	1.040	2	2.508	2.611	654	(174)	24	(84)	420
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda	50,00%	1.640	1.560	-	-	2	82	272	99	(265)	(21)	(8)	(195)
Sistema Fácil Alvorada IV SPE Ltda	50,00%	2.728	1.435	-	-	1	1.294	1.305	518	(300)	(41)	(36)	141
Sistema Fácil Belo Horizonte I SPE Ltda	50,00%	1.733	1.739	2	-	-	(4)	-	-	(6)	2	(1)	(5)
Sistema Fácil Belo Horizonte II SPE Ltda	50,00%	1.704	1.732	69	-	3	44	-	(20)	(8)	3	(1)	(26)
Sistema Fácil Belo Horizonte III SPE Ltda	50,00%	543	755	204	5	1	(12)	(1)	(1)	(175)	66	(7)	(117)
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda	50,00%	33.623	29.727	818	121	2	4.595	4.754	45	(562)	250	(210)	(477)
Sistema Fácil Belo Horizonte V SPE Ltda	50,00%	426	16	-	-	13	423	241	110	(60)	117	(31)	136
Sistema Fácil Belo Horizonte VI SPE Ltda	50,00%	8.167	5.461	-	-	13	2.719	5.660	1.790	(526)	(114)	(179)	971
Sistema Fácil Belo Horizonte VII SPE Ltda	50,00%	3.358	1.623	5	10	14	1.744	617	(1.941)	78	55	(79)	(1.887)
Sistema Fácil Campinas I SPE Ltda	57,00%	115	785	4	-	-	(666)	-	-	(11)	(12)	(1)	(24)
Sistema Fácil Campinas III SPE Ltda	57,00%	420	911	430	-	-	(61)	-	-	-	39	(10)	29
Sistema Fácil Campinas IV SPE Ltda	43,00%	28	22	-	-	-	6	-	-	-	(3)	-	(3)
Sistema Fácil Caxias do Sul I SPE Ltda	50,00%	423	55	-	-	-	368	-	-	(28)	-	-	(28)
Sistema Fácil Caxias do Sul II SPE Ltda	50,00%	55	42	-	-	-	13	-	-	(2)	(4)	-	(6)
Sistema Fácil Caxias do Sul III SPE Ltda	50,00%	387	325	-	-	-	62	-	-	(2)	(5)	-	(7)
Sistema Fácil Fortaleza I SPE Ltda	43,00%	2.943	2.990	86	5	1	35	-	-	(23)	21	(6)	(8)
Sistema Fácil Fortaleza II SPE Ltda	54,00%	11.560	10.988	223	13	1	783	114	(43)	(259)	198	(33)	(137)
Sistema Fácil Fortaleza III SPE Ltda	50,00%	3.311	1.592	-	1.395	48	372	2.777	964	(230)	(95)	(81)	558
Sistema Fácil Gravataf I SPE Ltda	50,00%	810	725	-	-	5	90	(52)	(5)	(83)	(53)	1	(140)
Sistema Fácil Jaboticabal I SPE Ltda	50,00%	1.205	1.911	217	13	-	(502)	482	327	(57)	26	(13)	283 (10.455)
Sistema Fácil Porto Alegre I SPE Ltda	50,00%	55.428	48.745	1.870	10.319	25	(1.741)	6.186	(8.918)	(1.252)	48	(333)	)
Sistema Fácil Porto Alegre II SPE Ltda	50,00%	57.678	49.077	350	27	48	8.972	29.279	8.620	(891)	235	(1.008)	6.956
Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda	50,00%	3.372	116	1.058	171	15	4.158	(11)	(11)	(97)	300	(27)	165
Sistema Fácil Ribeirão Preto II SPE Ltda	50,00%	3.725	2.371	624	150	1	1.829	(2)	(2)	(134)	192	(4)	52
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda	50,00%	12.284	6.527	-	-	-	5.757	13.173	5.028	(580)	158	(459)	4.147
Sistema Fácil Ribeirão Preto I SPE Ltda	50,00%	239	149	304	-	-	394	-	-	(3)	30	(8)	19
Sistema Fácil Ribeirão Preto IV SPE Ltda	50,00%	94	112	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	-
Sistema Fácil Ribeirão Preto V SPE Ltda	50,00%	2.326	50	386	32	3	2.633	28	28	(55)	122	(10)	85
Sistema Fácil Ribeirão Preto VIII SPE Ltda	50,00%	2.779	2.833	-	-	-	(54)	-	-	(10)	1	-	(9)
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda	50,00%	3.943	409	50	-	13	3.597	(5)	(5)	(104)	127	(10)	8
Sistema Fácil Rio de Janeiro I SPE Ltda	43,00%	7.252	7.589	345	17	1	(8)	(109)	(47)	(57)	76	(4)	(32)

31 de Dezembro de 2011

31 de Dezembro de 2011		Circulante		Não Circulante										
Empreendimento	Percentual participação societária	Ativo	Passivo	Realizável	Exigível	Imobilizado	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do exercício	
Sistema Fácil Rio de Janeiro II - SPE Ltda	43,00%	13.372	13.647	1.429	1.256	10	(92)	(57)	14	(154)	110	(62)	(92)	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto I - SPE Ltda	50,00%	1.388	1.270	273	7	-	384	(14)	(14)	(58)	42	(9)	(39)	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto II - SPE Ltda	50,00%	1.175	1.014	693	10	-	844	(30)	(30)	(28)	72	(20)	(6)	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto III - SPE Ltda	50,00%	1.734	1.696	1.023	4	-	1.057	(14)	(14)	(69)	154	(22)	49	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto V - SPE Ltda	50,00%	4.105	2.652	1.408	119	21	2.763	104	(24)	(238)	343	(61)	20	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VII - SPE Ltda	50,00%	4.283	3.714	1.761	73	11	2.268	(16)	(16)	(247)	310	(53)	(6)	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VIII - SPE Ltda	50,00%	1.757	283	309	13	1	1.771	795	336	(417)	169	(56)	32	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XIV - SPE Ltda	50,00%	4.621	2.130	1.089	58	50	3.572	151	94	(168)	162	(43)	45	
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XV - SPE Ltda	50,00%	4.419	2.186	1.034	75	1	3.193	1.037	312	(617)	345	(96)	(56)	
Sistema Fácil Santo André I - SPE Ltda	57,00%	6.022	5.852	347	10	-	507	56	34	(136)	56	(9)	(55)	
Sistema Fácil São Paulo I - SPE Ltda	72,00%	6.255	8.724	4.043	97	1	1.478	(86)	(86)	(101)	342	(113)	42	
Sistema Fácil São Paulo II - SPE Ltda	33,00%	951	6.024	1.845	-	-	(3.228)	-	-	116	(607)	-	(491)	
Sistema Fácil Sorocaba I - SPE Ltda	46,00%	2.116	2.112	427	-	-	431	-	-	(17)	28	(9)	2	
Sistema Fácil Tamboré 5 Villaggio - SPE Ltda	67,00%	1.882	1.566	850	19	-	1.147	120	67	(29)	75	(24)	89	
Sistema Fácil Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda	67,00%	1.214	2.281	439	5	1	(632)	(33)	(33)	(13)	(48)	(7)	(101)	
Sistema Fácil Tamboré 7 Villaggio - SPE Ltda	67,00%	25.347	34.975	11.810	1.414	3	771	2.116	87	87	(54)	(226)	(106)	
Sistema Fácil Tamboré 8 Villaggio - SPE Ltda	90,00%	60.004	57.076	17.759	2.446	4	18.245	528	133	155	1.686	(211)	1.763	
Sistema Fácil Tamboré Apartments I - SPE Ltda	82,00%	869	277	-	-	35	627	-	-	(3)	(20)	-	(23)	
Sistema Fácil Tamboré Apartments II - SPE Ltda	82,00%	10	5	-	-	-	5	-	-	(1)	-	-	(1)	
Sistema Fácil Tamboré Apartments III - SPE Ltda	82,00%	12	4	-	-	-	8	-	-	(1)	-	-	(1)	
Sistema Fácil Tamboré House I - SPE Ltda	82,00%	273	94	-	-	-	179	-	-	(3)	(2)	-	(5)	
Terra Nova Marajó Londrina IV - SPE Ltda	50,00%	3	8	-	-	-	(5)	-	-	(1)	-	-	(1)	
Terra Nova Marajó Londrina V - SPE Ltda	50,00%	2	3	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	-	(1)	
Terra Nova Residence XVIII - SPE Ltda	85,00%	803	830	-	-	1	(26)	-	-	(19)	(5)	-	(24)	
Terra Nova Residence XXVI - SPE Ltda	85,00%	22	28	-	-	-	(6)	-	-	(2)	-	-	(2)	
Terra Nova Residence XXXVIII - SPE Ltda	50,00%	4	7	-	-	-	(3)	-	-	(1)	-	-	(1)	
Terra Nova Rodobens Gravataí II - SPE Ltda	50,00%	7.853	6.384	77	-	51	1.597	2.522	807	(319)	(336)	(12)	140	
Terra Nova Rodobens Imob SJRP XXI - SPE Ltda	50,00%	7.492	4.279	-	973	21	2.261	6.883	2.235	(192)	(180)	(54)	1.809	
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Lages I - SPE Ltda	85,00%	16.229	10.919	-	2.735	59	2.634	13.873	2.456	(720)	(158)	(103)	1.475	
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Lages II - SPE Ltda	85,00%	3.455	2.944	-	-	14	525	689	(22)	(314)	(40)	(29)	(405)	
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Palhoça III - SPE Ltda	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Pelotas III - SPE Ltda	50,00%	16.795	6.615	-	5.036	2	5.146	15.291	5.585	(292)	(208)	(463)	4.622	
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Pelotas IV - SPE Ltda	50,00%	10.568	3.958	75	21	5	6.669	10.834	4.905	(367)	(411)	(311)	3.816	
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - S. J. do Rio Preto XVI - SPE	50,00%	13.341	3.697	-	6.694	15	2.965	8.616	3.761	(155)	(175)	(289)	3.142	
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - S. J. do Rio Preto XXII	50,00%	4.251	2.141	-	1.567	2	545	3.191	892	(386)	(61)	(96)	349	
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Santa Maria II - SPE Ltda	50,00%	11.941	5.244	963	2.453	5	5.212	2.022	(1.045)	(221)	93	(149)	(1.322)	
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Santa Maria III - SPE Ltda	50,00%	17.185	9.583	-	1	3	7.604	17.196	6.378	(159)	(487)	(88)	5.644	
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - S. J. do Rio Preto XVII	50,00%	8.632	1.213	-	3.622	33	3.830	5.242	1.762	(240)	(271)	(60)	1.191	
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - Palhoça VI - SPE Ltda	85,00%	2.548	502	-	-	-	2.046	-	-	(2)	(116)	-	(118)	
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina I - SPE Ltda	50,00%	9.123	6.341	355	3.163	27	1	9.353	2.379	(484)	104	(343)	1.656	
Terra Nova Rodobens Pelotas II - SPE Ltda	50,00%	6.224	6.420	649	85	48	416	508	162	(327)	349	(111)	73	
Terra Nova Rodobens Residence IV - SPE Ltda	85,00%	199	8.025	6.800	-	1	(1.025)	-	-	(3)	(941)	-	(944)	
Terra Nova Rodobens Santa Cruz do Sul I	50,00%	10.255	7.908	4	11	29	2.369	2.851	(218)	(449)	(391)	(94)	(1.152)	
Terra Nova Rodobens Santa Maria I - SPE Ltda	50,00%	4.995	3.300	-	-	11	1.706	2.666	727	(220)	(194)	(77)	236	
Terra Nova Rodobens-Marajó Incorp Imob - Londrina II - SPE Ltda	50,00%	4.387	4.023	-	7	3	360	2.793	737	(188)	(90)	(82)	377	
Terra Nova Rodobens-Marajó Incorp Imob - Londrina III - SPE Ltda	50,00%	1.522	1.568	-	-	-	(46)	-	-	(40)	(4)	-	(44)	
Terra Nova Rodobens-Ravello Incorp. Imob. - Londrina VII	50,00%	13	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		684.508	536.628	64.691	54.022	785	159.334	237.807	43.666	(14.756)	1.950	(5.215)	25.645	

### **3.1.6 Investimentos em coligadas**

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

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. As demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação do Grupo no lucro ou no prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida, após a realização de ajustes para alinhar as políticas contábeis da investida com aquelas do Grupo, a partir da data em que a influência significativa começa a existir até a data em que a influência significativa deixa de existir. Quando a participação do Grupo nos prejuízos de uma investida exceder sua participação acionária nessa entidade, o valor contábil do investimento avaliado pelo método da equivalência patrimonial, incluindo qualquer participação de longo prazo que faz parte do investimento, é reduzido a zero, e o reconhecimento de perdas adicionais é descontinuado, exceto nos casos em que o Grupo tenha obrigações construtivas ou tenha efetuado pagamentos em nome da investida, quando, então, é constituída uma provisão para a perda de investimentos.

### **3.1.7 Transações eliminadas na consolidação**

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas; (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e (v) cálculo de participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante. Para as controladas em conjunto, mediante acordo de sócios, a consolidação incorpora as contas de ativos, passivos e resultados, proporcionalmente à respectiva participação da Companhia no seu capital social. Na consolidação proporcional foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos proporcionais dos ativos e passivos, bem como as receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de consolidação.

## **3.2 Transações em moeda estrangeira**

Transações em moeda estrangeira são convertidas para as respectivas moedas funcionais das entidades da Companhia pelas taxas de câmbio nas datas das transações. Ativos e passivos monetários denominados e apurados em moedas estrangeiras na data de apresentação são reconvertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio apurada naquela data. O ganho ou a perda cambial em itens monetários é a diferença entre o custo amortizado da moeda funcional no começo do exercício, ajustado por juros e pagamentos efetivos durante o exercício, e o custo amortizado em moeda estrangeira à taxa de câmbio no final do exercício de apresentação. Ativos e passivos não monetários denominados em moedas estrangeiras que são mensurados pelo valor justo são reconvertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio na data em que o valor justo foi apurado.

### **3.3 Instrumentos financeiros**

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelas aplicações financeiras que são avaliadas pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia e suas controladas possuem são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis e investimentos mantidos até o vencimento. Os passivos financeiros que incluem os empréstimos, os financiamentos, instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

#### **3.3.1 Ativos financeiros não derivativos**

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

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

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

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento do exercício.

#### **3.3.2 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.

#### **3.3.3 Investimentos mantidos até o vencimento**

Correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

### **3.3.4 Passivos financeiros não derivativos**

#### *Passivos financeiros registrados ao custo amortizado*

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

### **3.3.5 Capital social**

#### *Ações ordinárias*

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

#### *Ações preferenciais*

As ações preferenciais são classificadas contabilmente de acordo com suas características onde podem ser classificadas no patrimônio líquido respeitando todas as regras a este grupo atribuído ou classificadas como passivos financeiros a custo amortizado.

#### *Recompra de ações*

Quando o capital reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor da remuneração pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido total.

## **3.4 Redução ao valor recuperável (*impairment*)**

### **3.4.1 Ativos financeiros (incluindo recebíveis)**

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Para certas categorias de ativos financeiros, como créditos perante clientes, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam redução ao valor recuperável podem, subsequentemente, apresentá-la quando avaliados coletivamente. Evidências objetivas de redução ao valor recuperável para uma carteira de créditos podem incluir a experiência passada da Companhia na cobrança de pagamentos e o aumento no número de pagamentos em atraso após determinados períodos, além de mudanças observáveis nas condições econômicas nacionais ou locais relacionadas à inadimplência dos recebíveis.

Para os ativos financeiros registrados ao valor de custo amortizado, o valor da redução ao valor recuperável registrado corresponde à diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente

dos fluxos de caixa futuros estimados, descontada pela taxa de juros efetiva original do ativo financeiro.

Para ativos financeiros registrados ao custo, o valor da perda por redução ao valor recuperável corresponde à diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontada pela taxa de retorno atual para um ativo financeiro similar. Este tipo de perda (de ativos financeiros registrados ao custo) não pode ser revertido posteriormente.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido pelo uso de uma provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

Para ativos financeiros registrados ao custo amortizado, se em um período subsequente o valor da perda da redução ao valor recuperável diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento ocorrido após a redução ao valor recuperável ter sido reconhecida, a perda anteriormente reconhecida é revertida por meio do resultado, desde que o valor contábil do investimento na data dessa reversão não exceda o eventual custo amortizado se a redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

### **3.4.2 Ativos não financeiros (ativos tangíveis e intangíveis)**

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.



A Administração da Companhia não identificou qualquer evidência que justificasse a necessidade de redução ao valor recuperável de ativos não financeiros em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

### **3.5 Imóveis a comercializar**

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos com a evolução da obra, os quais não excedem o valor de mercado.

### **3.6 Despesas a repassar a SPEs (controladas e controladas em conjunto)**

Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, sendo lançados como despesas nas respectivas SPEs ou apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item 3.14 a seguir.

### **3.7 Despesas comerciais a apropriar**

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito no item 3.14 a seguir, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

### **3.8 Imobilizado**

#### ***i. Reconhecimento e mensuração***

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*).

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo. O custo de ativos construídos pela própria Companhia inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e em condição necessários para que estes sejam capazes de operar da forma pretendida pela administração;
- Os custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados; e
- Custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis.

O *software* adquirido que seja parte integrante da funcionalidade de um equipamento é capitalizado como parte daquele equipamento.

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos líquidos advindos da alienação e o valor contábil do item) são reconhecidos em outras receitas/despesas operacionais no resultado.

### *Custos subsequentes*

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos sejam auferidos pelo Grupo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

### *Depreciação*

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso, ou no caso de ativos construídos internamente, a partir do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para uso.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, menos seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é geralmente reconhecida no resultado, a menos que o montante esteja incluído no valor contábil de outro ativo. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou na baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

## **3.9 Ativos intangíveis**

### **3.9.1 Ativos intangíveis adquiridos separadamente**

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente e substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Ativos intangíveis com vida útil indefinida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo.

### **3.9.2 Ágio**

O ágio resultante na aquisição de controladas é incluído nos ativos intangíveis nas demonstrações financeiras consolidadas. Para a mensuração do ágio no reconhecimento inicial, veja a Nota Explicativa nº 3.1.1.

### **3.9.3 *Baixa de ativos intangíveis***

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, mensurados como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo, são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado.

### **3.10 *Custos de empréstimos***

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

### **3.11 *Ativos arrendados***

Os arrendamentos são classificados como financeiros sempre que os termos do contrato de arrendamento transferirem substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade do bem para o arrendatário.

Os contratos de arrendamento financeiro são registrados no imobilizado à contrapartida de financiamentos para aquisição de ativo fixo, pelo montante igual ao valor justo do bem arrendado ou, se inferior, ao valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento.

### **3.12 *Benefícios a empregados***

#### **3.12.1 *Benefícios de curto prazo a empregados***

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se o Grupo tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

#### **3.12.2 *Plano de opções de ações***

O plano de remuneração baseado em ações para empregados e outros provedores de serviços similares é mensurado pelo valor justo dos instrumentos de patrimônio na data da outorga. Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses planos estão descritos na Nota Explicativa nº 24.

O valor justo das opções concedidas determinado na data da outorga é registrado pelo método linear como despesa no resultado do exercício, durante o prazo em que o direito é adquirido, com base em estimativas da Companhia sobre quais opções concedidas serão eventualmente adquiridas, com correspondente aumento do patrimônio. No final de cada exercício de relatório, a Companhia revisa suas estimativas sobre a quantidade de instrumentos de patrimônio que

serão adquiridos. O impacto da revisão em relação às estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado do exercício, de tal forma que a despesa acumulada reflita as estimativas revisadas com o correspondente ajuste no patrimônio líquido na conta “Reserva” que registrou o benefício aos empregados.

### **3.13 Provisões**

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício apresentado, considerando os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidá-los, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante). Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

A provisão para riscos fiscais, previdenciários, trabalhistas e cíveis está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pela Administração da Companhia por seus consultores jurídicos, inclusive quanto à sua classificação no longo prazo.

### **3.14 Reconhecimento de receita**

As práticas adotadas para a apuração e a apropriação do resultado e o registro dos valores nas contas de receita de empreendimentos vendidos, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e as orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, quais sejam:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - i. As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas;
  - ii. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas

financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

### **3.15 Ajuste a valor presente**

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves. Em 31 de dezembro de 2012, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 5,42% (5,80% em 2011).

### **3.16 Arrendamentos**

#### ***i. Ativos arrendados***

Ativos mantidos pelo Grupo sob arrendamentos que transferem substancialmente para o Grupo todos os riscos e benefícios de propriedade são classificados como arrendamentos financeiros. No reconhecimento inicial, o ativo arrendado é mensurado pelo montante igual ao menor entre o seu valor justo e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento. Após o reconhecimento inicial, o ativo é contabilizado de acordo com a política contábil aplicável ao ativo.

Os ativos mantidos sob outros arrendamentos são classificados como arrendamentos operacionais e não são reconhecidos no balanço patrimonial do Grupo.

#### ***ii. Pagamentos de arrendamentos***

Os pagamentos efetuados sob arrendamentos operacionais são reconhecidos no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos recebidos são reconhecidos como uma parte integrante das despesas totais de arrendamento, pelo prazo de vigência do arrendamento.

Os pagamentos mínimos de arrendamento efetuados sob arrendamentos financeiros são alocados entre despesas financeiras e redução do passivo em aberto. As despesas financeiras são alocadas a cada período durante o prazo do arrendamento visando a produzir uma taxa periódica constante de juros sobre o saldo remanescente do passivo.

**iii. *Determinando se um contrato contém um arrendamento***

No começo de um contrato, o Grupo define se o contrato é ou contém um arrendamento. Esse será o caso se as duas condições abaixo forem atendidas:

- a. Cumprimento do contrato é dependente do uso de um ativo ou de ativos específicos; e
- b. O contrato contém direito de uso do ativo ou dos ativos.

O Grupo separa, no começo do contrato ou no momento de uma eventual reavaliação do contrato, pagamentos e outras contraprestações exigidas por tal contrato entre aqueles para o arrendamento e aqueles para outros componentes baseando-se em seus valores justos relativos. Caso o Grupo conclua que para um arrendamento financeiro seja impraticável a separação dos pagamentos de uma forma confiável, então um ativo e um passivo são reconhecidos por um montante igual ao valor justo do ativo subjacente. Posteriormente, o passivo é reduzido conforme os pagamentos são efetuados e uma despesa financeira sobre o passivo é reconhecida com base na taxa de captação incremental do Grupo.

**3.17 *Receitas financeiras e despesas financeiras***

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, juros sobre recebimentos de clientes e receita financeira sobre contratos de mútuos, reconhecidos no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, à construção ou à produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos. Os ganhos e as perdas cambiais são reportados em uma base líquida.

**3.18 *Tributação***

**3.18.1 *Impostos correntes***

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social. Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 48.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do exercício ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime de tributação especial (RET) em 30 de março de 2009, foi publicada a Medida Provisória nº 460 (posteriormente alterada pela Medida Provisória nº 497, de 27 de julho de 2010, e em seguida pela Medida Provisória nº 601, de 28 de dezembro de 2012), que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação - RET, a incorporadora

ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (unidades até R\$75.000,00 até 30 de novembro de 2011, alterada para R\$ 85.000,00 a partir da Medida Provisória nº 552, de 1 de dezembro de 2011, e em seguida alterada para R\$ 100.000,00 pela Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual de pagamento unificado é equivalente a 1% da receita mensal recebida.

### **3.18.2 *Impostos com recolhimento diferido***

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item 3.14 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. O saldo de impostos com recolhimento diferido a realizar no exercício seguinte é reconhecido no passivo não circulante.

### **3.19 Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)**

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício, sendo apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras, controladora, e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte, apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre esta, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e a recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

### **3.20 Valor justo dos instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

### 3.21 Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2013 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas. Aquelas que podem ser relevantes para o Grupo estão mencionadas abaixo. O Grupo não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

#### ***IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros - 2010 e 2009)***

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o IFRS 9 (2009), ativos financeiros são classificados e mensurados baseados no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperado de ativos financeiros e contabilidade de *hedge*.

O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) não deve causar um impacto nos ativos e passivos financeiros da Companhia.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma.

#### ***IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Demonstrações Financeiras Consolidadas) (CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas), IFRS 11 Joint Arrangements (Negócios em conjunto) (CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto) e IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (Divulgação de Participações em Outras Entidades) (CPC 45 - Divulgação de Participações em Outras Entidades)***

O IFRS 10/CPC 36(R2) introduz um modelo de controle único para determinar se um investimento deveria ser consolidado. Em decorrência disso, a Companhia talvez mude a sua conclusão de consolidação em relação a investidas com controle compartilhado e consolidação proporcional, que pode gerar mudanças na forma atual de contabilização de tais investidas (veja Nota Explicativa nº 2.1).

De acordo com o IFRS 11/CPC 19(R2), a estrutura de um negócio em conjunto, embora ainda seja uma consideração importante, não é mais o fator principal na determinação do tipo de negócio em conjunto e, conseqüentemente, da contabilização subsequente.

- A participação do Grupo em uma operação em conjunto, que é um acordo no qual as partes têm direitos sobre os ativos e as obrigações sobre os passivos, será contabilizada com base na participação do Grupo sobre esses ativos e passivos.
- A participação da Companhia em um empreendimento controlado em conjunto (*joint venture*), que é um acordo no qual as partes têm direitos sobre os ativos líquidos, será registrado por equivalência patrimonial.

A Companhia pode necessitar reclassificar seus negócios em conjunto, o que pode gerar mudanças na contabilização atual dessas participações.



O IFRS 12/CPC 45 consolida em uma única norma todos os requerimentos de divulgação sobre a participação de uma entidade em controladas, negócios em conjunto, coligadas e entidades estruturadas não consolidadas. O Grupo está atualmente avaliando os requerimentos de divulgação nas suas subsidiárias, participações em negócios em conjunto e coligadas e entidades estruturadas não consolidadas em comparação com as divulgações existentes. O IFRS 12/CPC 45 requer a divulgação da informação sobre a natureza, os riscos e efeitos financeiros dessas participações.

Estas normas são efetivas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

***IFRS 13 Fair Value Measurement (Mensuração do Valor Justo) (CPC 46 - Mensuração do Valor Justo)***

O IFRS 13/CPC 46 contém uma única fonte de orientação sobre como o valor justo é mensurado, e substitui a orientação de mensuração de valor justo que atualmente está dispensada em outras IFRSs. Sujeito a exceções limitadas, o IFRS 13/CPC 46 se aplica quando a mensuração ou as divulgações de valor justo são requeridas ou permitidas por outras IFRSs. A Companhia estará analisando os impactos desse pronunciamento. O IFRS 13/CPC 46 é efetivo para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

***Amendments to IAS 19 Employee Benefits (2011) (Alterações ao IAS 19 Benefícios a Empregados) (CPC 33 (R1) Benefícios a Empregados)***

O IAS 19 (2011)/CPC 33 (R1) altera a definição de benefícios de curto e longo prazo para clarificar a distinção entre os dois. Para planos de benefício definido, a remoção da escolha de política contábil para reconhecimento de ganhos e perdas atuariais não terão impacto na Companhia. A Companhia não possui planos de benefício definido. O IAS 19 (2011)/CPC 33 (R1) é efetivo para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

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

Conforme demonstrado abaixo, compreendem saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao valor justo, que se equipara ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios, possuem vencimentos inferiores há 90 dias, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. O saldo dessa conta no final do período de relatório, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa pode ser conciliado com os respectivos itens dos balanços patrimoniais, como demonstrado a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Caixa e bancos	4.200	7.381	117.403	197.678
Aplicações financeiras (a)	<u>51.881</u>	<u>6.374</u>	<u>87.180</u>	<u>77.144</u>
Total caixa e equivalentes de caixa	<u>56.081</u>	<u>13.755</u>	<u>204.583</u>	<u>274.822</u>
Aplicações financeiras compromissadas com operações de coobrigação quando da venda de recebíveis (b)	1.677	-	1.677	1.743
Aplicações financeiras compromissadas com lastro em debêntures (c)	<u>61.805</u>	<u>157.199</u>	<u>69.339</u>	<u>157.199</u>
Total de aplicações financeiras	<u>63.482</u>	<u>157.199</u>	<u>71.016</u>	<u>158.942</u>

Representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ativo circulante	3.035	104.802	10.569	106.545
Ativo não circulante	60.447	52.397	60.447	52.397

- (a) Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 97,5% e 102% do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), contratadas em condições e taxas normais de mercado, e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.
- (b) Essas aplicações financeiras têm as mesmas características das aplicações comentadas no item (a) anterior. Vide comentários adicionais sobre a obrigatoriedade dessa aplicação “caucionada” na Nota Explicativa nº 22.
- (c) Essas aplicações financeiras são representadas por quotas de um fundo específico de investimento em renda fixa, denominado Caixa Aporte Restrito/Renda Fixa Longo Prazo, constituído para garantir o saldo das debêntures enquanto os recursos não forem repassados para os respectivos empreendimentos (SPEs). O rendimento dessa aplicação é calculado com base na variação diária da quota. As análises da Companhia e de suas controladas quanto à utilização desses recursos foram utilizadas para a segregação entre circulante e não circulante. Vide comentários adicionais sobre a obrigatoriedade dessa aplicação na Nota Explicativa nº 14.

## 5 Créditos perante clientes

Os créditos perante clientes, ajustados a valor presente nos termos mencionados na Nota Explicativa nº 3.15, estão assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ativo circulante				
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	521	240	552.517	565.861
Créditos para utilização com o FGTS (b)	25	23	6.236	7.287
Créditos diretos com clientes	<u>4.628</u>	<u>1.606</u>	<u>153.909</u>	<u>284.323</u>
Total	<u>5.174</u>	<u>1.869</u>	<u>712.662</u>	<u>857.471</u>
Ativo não circulante				
Créditos diretos com clientes	<u>5.882</u>	<u>2.371</u>	<u>64.509</u>	<u>50.926</u>
Total	<u>5.882</u>	<u>2.371</u>	<u>64.509</u>	<u>50.926</u>
	<u>11.056</u>	<u>4.240</u>	<u>777.171</u>	<u>908.397</u>

- (a) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.
- (b) Os créditos para utilização com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) referem-se ao valor dos processos em análise pela Caixa Econômica Federal (CEF).

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, os saldos de ativo circulante dos créditos direto com clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vencidos	777	945	31.934	27.309
A vencer:				
Até 30 dias	112	70	11.787	34.134
31 a 60 dias	69	48	36.652	64.674
61 a 90 dias	3.205	46	20.486	61.747
91 a 120 dias	54	43	1.994	12.113
121 a 360 dias	<u>411</u>	<u>454</u>	<u>51.056</u>	<u>84.346</u>
	<u><u>4.628</u></u>	<u><u>1.606</u></u>	<u><u>153.909</u></u>	<u><u>284.323</u></u>

Os saldos do ativo não circulante dos créditos perante clientes em 31 de dezembro de 2012 estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Vencimento:		
2014	762	11.203
2015	652	4.889
2016	603	4.537
2017	551	4.554
Após 2017	<u>3.314</u>	<u>39.326</u>
Total	<u><u>5.882</u></u>	<u><u>64.509</u></u>

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- (a) Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.
- (b) Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial - TR.

Quando o cliente não obtém o crédito imobiliário com a instituição financeira, a respectiva unidade é distratada e, neste momento, o tratamento contábil é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

Não foi constituída nenhuma provisão para créditos de liquidação duvidosa, tendo em vista que, através de análises efetuadas pela Companhia do valor de mercado dos bens em garantia, verificou-se que não existem valores a receber superiores ao valor de mercado dos bens, visto que os valores a receber dos clientes são garantidos pelos próprios imóveis negociados e não há histórico de perdas reais sobre as referidas contas a receber.

## 6 Contas a receber por venda de terrenos

Em 2012, a Companhia e suas controladas efetuaram vendas de terrenos que estão segregadas conforme datas descritas nos contratos de compra e venda e estão assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ativo circulante				
Créditos - Venda de terreno	<u>5.056</u>	-	<u>12.819</u>	-
Total	<u>5.056</u>	-	<u>12.819</u>	-
Ativo não circulante				
Créditos - Venda de terreno	<u>14.714</u>	-	<u>65.294</u>	-
Total	<u>14.714</u>	-	<u>65.294</u>	-
	<u>19.770</u>	-	<u>78.113</u>	-
	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Empreendimento</b>				
<b>Controladora</b>				
Terreno Palhoça	19.619	-	19.619	-
Terreno - Rio Preto VIII	151	-	151	-
<b>Controladas</b>				
Sistema Fácil - São Paulo II - SPE Ltda.	-	-	8.458	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	-	-	2.055	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas I - SPE Ltda.	-	-	8.652	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas II - SPE Ltda.	-	-	3.895	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas III - SPE Ltda.	-	-	3.567	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas IV - SPE Ltda.	-	-	3.725	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas V - SPE Ltda.	-	-	3.843	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas VI - SPE Ltda.	-	-	4.466	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas VII - SPE Ltda.	-	-	1.353	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas VIII - SPE Ltda.	-	-	498	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Caxias do Sul II SPE Ltda.	-	-	5.370	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Caxias do Sul III SPE Ltda.	-	-	12.461	-
Total	<u>19.770</u>	-	<u>78.113</u>	-
Total ativo circulante	5.056	-	12.819	-
Total ativo não circulante	14.714	-	65.294	-
Recebimentos por moeda corrente	19.619	-	39.505	-
Recebimentos por dação de unidades	-	-	8.458	-
Recebimentos por VGV	151	-	30.150	-

Estas operações foram realizadas com os compromissos de pagamentos em moeda corrente, dação de unidades e Valor Global de Vendas com valor mínimo garantido. Para as vendas de terrenos em que há o valor mínimo garantido, existe um potencial de receitas futuras caso o valor global de vendas seja superior ao valor mínimo garantido.

## 7 Imóveis a comercializar

Representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Imóveis concluídos	9.535	131	17.206	7.061
Imóveis em construção	-	11	163.748	274.579
Terrenos para futuras incorporações	<u>23.591</u>	<u>11.498</u>	<u>84.760</u>	<u>27.108</u>
Total ativo circulante	<u>33.126</u>	<u>11.640</u>	<u>265.714</u>	<u>308.748</u>
Terrenos para futuras incorporações (*)	<u>62.798</u>	<u>57.637</u>	<u>82.681</u>	<u>92.083</u>
Total ativo não circulante	<u>62.798</u>	<u>57.637</u>	<u>82.681</u>	<u>92.083</u>

(\*) Referem-se a terrenos com lançamentos previstos para após 31 de dezembro de 2013.

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica “Imóveis em construções” no momento em que o empreendimento é lançado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, não foram identificados indicativos de perda, e, desta forma, não houve a necessidade de registrar provisão para a redução dos valores dos estoques.

### Juros capitalizados

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o valor de juros capitalizados é de R\$ 4.607 (R\$ 29.113 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado.

## 8 Investimento em controladas e controladas em conjunto

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são representados por:

Investimentos com saldos positivos	Participação % 2012	Participação % 2011	Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
<b>Controladas em conjunto:</b>						
Camargo Corrêa Rodobens Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	20.538	19.816	720	(2.781)
Capa Incorp. Imobiliária Beta SPE Ltda.	50,00%	0,00%	1.972	-	(85)	-
CCDI JAW Holding Participações Ltda.	50,00%	50,00%	16.382	9.788	7.935	7.444
Rodobens Incorporadora Imobiliária 301 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%	691	-	694	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 305 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%	601	-	605	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 306 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.664	1.671	(6)	(5)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.388	1.514	(186)	(28)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 308 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.597	1.578	19	(8)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 309 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.962	1.972	(10)	(9)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 317 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	427	240	187	(175)
Sistema Fácil Alvorada I SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.945	4.324	65	217
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.505	2.508	2.243	420
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda.	50,00%	50,00%	621	82	474	(195)
Sistema Fácil Alvorada IV SPE Ltda.	50,00%	50,00%	5.161	1.294	3.959	141
Sistema Fácil Belo Horizonte II SPE Ltda.	50,00%	50,00%	15	44	(29)	(26)
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.131	4.595	66	(477)
Sistema Fácil Belo Horizonte V SPE Ltda.	50,00%	50,00%	196	423	22	136

Investimentos com saldos positivos	Participação % 2012	Participação % 2011	Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
Sistema Fácil Belo Horizonte VI SPE Ltda.	50,00%	50,00%	5.650	2.719	2.931	971
Sistema Fácil Belo Horizonte VII SPE Ltda.	50,00%	50,00%	266	1.744	(128)	(1.887)
Sistema Fácil Campinas IV SPE Ltda.	42,86%	42,86%	4	6	(2)	(3)
Sistema Fácil Florianópolis I SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	(67)
Sistema Fácil Fortaleza I SPE Ltda.	0,00%	42,86%	-	35	-	(8)
Sistema Fácil Fortaleza II SPE Ltda.	53,84%	53,84%	41	783	(102)	(137)
Sistema Fácil Fortaleza III SPE Ltda.	50,00%	50,00%	905	372	533	558
Sistema Fácil Gravataí I SPE Ltda.	50,00%	50,00%	413	90	(114)	(140)
Sistema Fácil Gravataí II SPE Ltda.	50,00%	50,00%	4.621	1.597	3.024	140
Sistema Fácil Palhoça VI SPE Ltda.	85,00%	85,00%	2.042	2.046	(4)	(118)
Sistema Fácil Porto Alegre II SPE Ltda.	50,00%	50,00%	5.653	8.972	(3.318)	6.956
Sistema Fácil Ribeirão Preto I SPE Ltda.	50,00%	50,00%	403	394	9	19
Sistema Fácil Ribeirão Preto II SPE Ltda.	50,00%	50,00%	782	1.829	(401)	52
Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.375	4.158	(11)	165
Sistema Fácil Ribeirão Preto IV SPE Ltda.	50,00%	0,00%	113	-	-	-
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda.	50,00%	50,00%	4.813	5.757	710	4.147
Sistema Fácil Ribeirão Preto V SPE Ltda.	50,00%	50,00%	364	2.633	(196)	85
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda.	50,00%	50,00%	64	3.597	(69)	8
Sistema Fácil Ribeirão Preto VIII SPE Ltda.	50,00%	0,00%	3.160	-	(24)	-
Sistema Fácil Rio de Janeiro I SPE Ltda.	42,86%	0,00%	68	-	76	-
Sistema Fácil S. J. Rio Preto II SPE Ltda.	50,00%	50,00%	849	844	5	(6)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto III SPE Ltda.	50,00%	50,00%	871	1.057	(16)	49
Sistema Fácil S. J. Rio Preto I SPE Ltda.	50,00%	50,00%	76	384	(88)	(39)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto V SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.214	2.763	(54)	20
Sistema Fácil S. J. Rio Preto VII SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.531	2.268	(37)	(6)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto VIII SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.007	1.771	76	32
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XIV SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.528	3.572	70	45
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XV SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.172	3.193	(16)	(56)
Sistema Fácil Santo André I SPE Ltda.	57,14%	57,14%	167	507	(61)	(56)
Sistema Fácil São Paulo I SPE Ltda.	0,00%	72,41%	-	1.478	-	41
Sistema Fácil São Paulo II SPE Ltda.	50,00%	0,00%	7.638	-	2.209	-
Sistema Fácil Sorocaba I SPE Ltda.	46,43%	46,43%	404	431	(27)	2
Sistema Fácil Sta Cruz do Sul I SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.511	2.369	(858)	(1.152)
Sistema Fácil Sta Maria I SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.751	1.706	44	236
Sistema Fácil Tamboré 5 SPE Ltda.	66,67%	66,67%	1.915	1.147	212	88
Sistema Fácil Tamboré 7 SPE Ltda.	0,00%	66,67%	-	771	-	(106)
Sistema Fácil Tamboré Apart I SPE Ltda.	81,82%	81,82%	577	627	(50)	(23)
Sistema Fácil Tamboré Apart II SPE Ltda.	81,82%	81,82%	5	5	-	(1)
Sistema Fácil Tamboré Apart III SPE Ltda.	81,82%	81,82%	8	8	-	(1)
Sistema Fácil Tamboré Houses I SPE Ltda.	81,82%	81,82%	178	179	(1)	(5)
Terra Nova Rodobens Lages I SPE Ltda.	85,00%	85,00%	6.581	2.634	4.798	1.475
Terra Nova Rodobens Lages II SPE Ltda.	85,00%	85,00%	461	525	(64)	(405)
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina I SPE Ltda.	0,00%	50,00%	-	1	-	1.656
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina II - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	4.919	359	4.558	378
Terra Nova Rodobens Palhoça I - SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	1.679
Terra Nova Rodobens Pelotas II SPE Ltda.	50,00%	50,00%	120	416	(297)	73
Terra Nova Rodobens Pelotas III SPE Ltda.	50,00%	50,00%	4.808	5.146	3.662	4.622
Terra Nova Rodobens Pelotas IV SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.598	6.669	(660)	3.816
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XVI SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.651	2.965	387	3.141
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XVII SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.871	3.830	(159)	1.191
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XXI SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.063	2.261	8.064	1.810

	Participação % 2012	Participação % 2011	Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
<b>Investimentos com saldos positivos</b>						
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XXII SPE Ltda.	50,00%	50,00%	6.093	545	11.506	350
Terra Nova Rodobens Santa Maria II SPE Ltda.	50,00%	50,00%	2.723	5.212	111	(1.322)
Terra Nova Rodobens Santa Maria III SPE Ltda.	50,00%	50,00%	6.780	7.604	1.976	5.644
<b>Total de controladas em conjunto:</b>			<b>158.603</b>	<b>149.828</b>	<b>54.877</b>	<b>38.565</b>

	Participação % 2012	Participação % 2011	Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
<b>Investimentos com saldos positivos</b>						
<b>Controladas:</b>						
Companhia de Participações Imobiliárias	100,00%	100,00%	155.242	145.962	11.433	3.114
Imobiliária Rodobens Ltda.	0,00%	100,00%	-	1.995	-	(2.929)
Rodobens Guarapuava I SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	2.880	-	(1.124)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 303 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	53	55	(3)	(6)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 - SPE Ltda.	99,90%	99,90%	21	23	(3)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 310 - SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	1.480	-	(657)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 311 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.303	1.086	(4)	(45)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 312 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.316	1.100	(3)	(43)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 313 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	240	242	(2)	(9)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 315 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	79	53	(54)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 316 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	21	23	(1)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 320 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	20	-	(4)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 321 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	22	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 322 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	23	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	99,99%	99,99%	209	8	201	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	19	23	(4)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	99,90%	99,90%	20	23	(3)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 330 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	162	-	155	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 331 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	288	-	282	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 333 - SPE Ltda.	100,00%	0,00%	1.073	-	1.051	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 337 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	3	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 338 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	3	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 339 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	-	-	(5)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 340 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	1	-	(4)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 347 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	4	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 349 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	2	-	(3)	-
Rodobens Moradas - Ponta Grossa III - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.440	2.407	3	(55)
Rodobens Participações Ltda.	100,00%	100,00%	-	-	-	1.480
Rodobens Prest. Serv. Interm. de Vendas	99,93%	99,93%	4.852	6.834	815	2.788
Sistema Fácil Cascavel III SPE Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	415	-
Sistema Fácil Anápolis I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	275	245	12	(7)
Sistema Fácil Anápolis II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	369	89	377	(2)
Sistema Fácil Anápolis III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	366	129	379	(5)
Sistema Fácil Anápolis IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	365	128	379	(5)
Sistema Fácil Anápolis V SPE Ltda.	100,00%	100,00%	401	103	410	(3)
Sistema Fácil Araçatuba I SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	19.113	3.180	3.258
Sistema Fácil Araçatuba II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	33.795	39.460	8.131	9.861
Sistema Fácil Campo dos Goytacazes II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.723	1.730	(7)	(16)

Investimentos com saldos positivos	Participação % 2012	Participação % 2011	Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
Sistema Fácil Campo dos Goytacazes IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	81	84	(3)	(1)
Sistema Fácil Campos dos Goytacazes III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.254	1.345	(419)	(24)
Sistema Fácil Cascavel I SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	1.774
Sistema Fácil Cascavel II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	8.396	8.356	(583)	(256)
Sistema Fácil Cascavel IV SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	17.175	1.059	2.370
Sistema Fácil Cascavel SPE Ltda.	100,00%	100,00%	358	307	(15)	(10)
Sistema Fácil Cuiabá I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	28.838	9.679	12.757	2.413
Sistema Fácil Cuiabá II SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	7.811	2.126	1.504
Sistema Fácil Cuiabá III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.389	503	343	(18)
Sistema Fácil Cuiabá IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.526	1.399	4.587	(264)
Sistema Fácil Cuiabá V SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.150	897	1.729	(23)
Sistema Fácil Cuiabá VI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.768	947	3.471	(265)
Sistema Fácil Cuiabá VII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	422	428	(6)	(5)
Sistema Fácil Cuiabá VIII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	61	66	(5)	(3)
Sistema Fácil Foz do Iguaçu I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.162	9.848	2.634	536
Sistema Fácil Foz do Iguaçu II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	134	138	(3)	(12)
Sistema Fácil Goiânia I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.561	2.404	11	(77)
Sistema Fácil Goiânia II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.342	2.291	(13)	(19)
Sistema Fácil Goiânia III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.379	1.368	(9)	(14)
Sistema Fácil Goiânia IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.049	2.060	(11)	(17)
Sistema Fácil Goiânia V SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.025	2.013	(12)	(15)
Sistema Fácil Goiânia VI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.816	1.826	(10)	(17)
Sistema Fácil Guarapiranga Park SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	(775)
Sistema Fácil Indaiatuba I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.665	2.553	112	173
Sistema Fácil Marília II SPE Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	196	-
Sistema Fácil Marília III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.999	7.497	14.782	1.511
Sistema Fácil Nova Iguaçu II SPE Ltda.	99,99%	99,99%	2	4	(2)	(2)
Sistema Fácil Nova Iguaçu III SPE Ltda.	99,99%	99,99%	1	3	(2)	(2)
Sistema Fácil Nova Iguaçu IV SPE Ltda.	99,99%	99,99%	2	3	(2)	(2)
Sistema Fácil Nova Iguaçu SPE Ltda.	100,00%	100,00%	87	89	(3)	(3)
Sistema Fácil Nova Iguaçu V SPE Ltda.	99,99%	99,99%	1	3	(2)	(2)
Sistema Fácil Nova Iguaçu VI SPE Ltda.	99,99%	99,99%	1	3	(2)	(2)
Sistema Fácil Nova Iguaçu VII SPE Ltda.	99,99%	99,99%	2	3	(2)	(2)
Sistema Fácil Palhoça II SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	43.929	1.401	(168)
Sistema Fácil Palhoça III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	30.718	43.299	5.369	5.366
Sistema Fácil Palhoça XIII SPE Ltda.	0,00%	99,99%	-	1	-	(2)
Sistema Fácil Ponta Grossa I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	18.908	22.403	(396)	(1.963)
Sistema Fácil Ponta Grossa II SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	20.026	(166)	1.608
Sistema Fácil S. J. Rio Preto IV SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	323
Sistema Fácil S. J. Rio Preto IX SPE Ltda.	100,00%	100,00%	22	29	(7)	(2)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	7	10	(2)	(3)
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XIII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.092	12.795	897	458
Sistema Fácil S. J. Rio Preto XVIII SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	(118)
Sistema Fácil São Carlos I SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	15.786	(271)	(488)
Sistema Fácil São Carlos II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.005	3.429	(124)	(111)
Sistema Fácil São Carlos III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.198	6.492	5.306	1.442
Sistema Fácil São Carlos IV SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	13.708	(1.094)	10.222
Sistema Fácil São Carlos V SPE Ltda.	100,00%	100,00%	98	100	(2)	(2)
Sistema Fácil São José dos Campos I SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	(3.662)
Sistema Fácil São Paulo I SPE Ltda.	100,00%	0,00%	2.130	-	71	-
Sistema Fácil São Paulo III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.970	6.720	338	234



Investimentos com saldos positivos	Participação % 2012	Participação % 2011	Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
Sistema Fácil Sorocaba II SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	1.676
Sistema Fácil Tamboré 7 SPE Ltda.	100,00%	0,00%	115	-	(168)	-
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	99,99%	90,34%	19.082	18.245	1.471	1.764
Sistema Fácil Tamboré Houses II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.002	1.054	(1.500)	(2.074)
Sistema Fácil Uberaba II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.354	2.189	(7)	(5)
Sistema Fácil Uberaba III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.132	1.973	(214)	(5)
Sistema Fácil Uberaba V SPE Ltda.	100,00%	100,00%	167	172	(5)	(4)
Sistema Fácil Uberlândia I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.140	2.968	72	133
Sistema Fácil Uberlândia III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.344	5.756	2.337	1.609
Sistema Fácil Uberlândia IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	34.409	44.101	4.808	8.099
Sistema Fácil Várzea Grande SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	-	-	(505)
Terra Nova Residence XXVII - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	350	352	(1)	(16)
Terra Nova Rodobens Caxias do Sul II SPE Ltda.	100,00%	50,00%	5.000	13	2.397	(6)
Terra Nova Rodobens Araçatuba III SPE Ltda..	100,00%	100,00%	95	97	(2)	(5)
Terra Nova Rodobens Bauru II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	106	108	(1)	(3)
Terra Nova Rodobens Campo Grande I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4	7	(3)	(349)
Terra Nova Rodobens Caxias do Sul I SPE Ltda.	100,00%	50,00%	36	368	15	(28)
Terra Nova Rodobens Caxias do Sul III SPE Ltda.	100,00%	50,00%	11.653	62	5.727	(7)
Terra Nova Rodobens Feira de Santana II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.870	2.573	183	(225)
Terra Nova Rodobens Feira de Santana III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	937	939	(1)	(33)
Terra Nova Rodobens Feira de Santana IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	852	855	(3)	(37)
Terra Nova Rodobens Feira de Santana V SPE Ltda.	100,00%	100,00%	902	905	(3)	(32)
Terra Nova Rodobens Feira de Santana VI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	939	943	(3)	(32)
Terra Nova Rodobens Feira de Santana VII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	154	156	(2)	(7)
Terra Nova Rodobens Itajaí I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	436	452	(16)	(42)
Terra Nova Rodobens Itapetininga I SPE Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	1.757	-
Terra Nova Rodobens Itapetininga II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	46	47	(1)	(2)
Terra Nova Rodobens Montes Claros II SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	15.508	1.538	1.291
Terra Nova Rodobens Ourinhos I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.422	4.335	(349)	(243)
Terra Nova Rodobens Ourinhos II SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	16.296	2.045	6.412
Terra Nova Rodobens Ourinhos III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	52	52	-	(8)
Terra Nova Rodobens Ourinhos IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	53	55	(2)	(2)
Terra Nova Rodobens Patos de Minas II SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	14.088	1.584	1.052
Terra Nova Rodobens Patos de Minas III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	165	168	(2)	(3)
Terra Nova Rodobens Presidente Prudente I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	656	694	(218)	(234)
Terra Nova Rodobens Presidente Prudente II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	187	190	(2)	(4)
Terra Nova Rodobens Presidente Prudente III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	163	167	(3)	(5)
Terra Nova Rodobens Residence XII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	79	77	(3)	(3)
Terra Nova Rodobens Residence XIII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.192	1.136	(4)	(5)
Terra Nova Rodobens Residence XVII SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	8	-	(3)
Terra Nova Rodobens Residence XX SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.986	4.715	(385)	(376)
Terra Nova Rodobens Residence XXII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	112	115	(3)	(3)
Terra Nova Rodobens Residence XXIX - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	43	115	(71)	(102)
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XIX SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	19.502	366	1.025
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XX SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	5.240	5.694	2.875
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.510	2.255	4.423	(38)
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.653	283	2.108	(9)
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.329	214	1.966	(5)
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.472	221	2.054	(5)
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas IX SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3	16	(14)	(2)

	Participação % 2012	Participação % 2011	Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
<b>Investimentos com saldos positivos</b>						
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas V SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.579	225	2.119	(5)
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas VI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.248	347	2.349	(90)
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas VII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.256	101	726	(5)
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas VIII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	471	74	239	(5)
Terra Nova Rodobens Sete Lagoas X SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1	13	(11)	(2)
Terra Nova Rodobens Sta Barbara D' Oeste I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	278	260	(3)	(4)
Terra Nova Rodobens Sta Barbara D' Oeste II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	53	204	(2)	(2)
Terra Nova Rodobens Sta Barbara D' Oeste III SPE Ltda.	99,99%	99,99%	30	3	(2)	(2)
<b>Total Controladas:</b>			<b>502.447</b>	<b>666.033</b>	<b>124.110</b>	<b>58.523</b>

#### Ágio na aquisição de investimentos

##### Controladas:

Sistema Fácil Tamboré 5 SPE Ltda.	66,67%	66,67%	1	-	-	-
Sistema Fácil Tamboré 6 SPE Ltda.	66,67%	66,67%	266	-	-	-
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	99,99%	90,34%	5.604	-	-	-
Sistema Fácil Palhoça II SPE Ltda.	0,00%	100,00%	-	238	-	-
Sistema Fácil Palhoça III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1262	1262	-	-
<b>Total de controladas</b>			<b>7.133</b>	<b>1500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total dos investimentos</b>			<b>668.183</b>	<b>817.361</b>	<b>178.987</b>	<b>97.088</b>
Movimentação dos investimentos consolidados:						
Eliminação do consolidado			668.183	815.366	174.411	98.540
Saldo dos investimentos consolidados			-	1.995	4.576	(1.452)

	Participação % 2012	Participação % 2011	Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
<b>Investimentos com saldos negativos</b>						
<b>Controladas em conjunto:</b>						
Rodobens Incorporadora Imobiliária 301 - SPE Ltda.	0,00%	50,00%	-	(3)	-	(3)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 302 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1)	-	(1)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 305 - SPE Ltda.	0,00%	50,00%	-	(4)	-	(4)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 314 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(11)	(5)	(6)	(6)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 318 - SPE Ltda.	85,00%	85,00%	(2)	(1)	(2)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 326 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 327 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(11)	(5)	(6)	(5)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 328 - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1)	-	(1)	-
Rodobens Moradas - Lages III - SPE Ltda.	85,00%	85,00%	(109)	(101)	(8)	(101)
Rodobens Moradas - Pacatuba I - SPE Ltda.	55,00%	55,00%	(486)	(509)	24	(488)
Rodobens Moradas - Pacatuba II - SPE Ltda.	55,00%	55,00%	(432)	(342)	(90)	(337)
Rodobens Moradas - Pacatuba III - SPE Ltda.	55,00%	55,00%	(88)	(53)	(35)	(50)
Rodobens Moradas - Pacatuba IV - SPE Ltda.	55,00%	55,00%	(9)	(6)	(3)	(3)
Rodobens Moradas - Pacatuba V - SPE Ltda.	55,00%	55,00%	(6)	(5)	(1)	(1)
Rodobens Moradas - Pacatuba VI - SPE Ltda.	55,00%	55,00%	(20)	(19)	(1)	(1)

			Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
Investimentos com saldos negativos	Participação % 2012	Participação % 2011				
Sistema Fácil Belo Horizonte I SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(18)	(4)	(14)	(5)
Sistema Fácil Belo Horizonte III SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(159)	(12)	(147)	(117)
Sistema Fácil Campinas I SPE Ltda.	57,14%	57,14%	(673)	(666)	(8)	(23)
Sistema Fácil Campinas III SPE Ltda.	57,14%	57,14%	(55)	(61)	6	29
Sistema Fácil Fortaleza I SPE Ltda.	42,86%	0,00%	-	-	(35)	-
Sistema Fácil Jaboticabal I SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(25)	(502)	477	283
Sistema Fácil Porto Alegre I SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1.532)	(1.741)	209	(10.455)
Sistema Fácil Ribeirão Preto IV SPE Ltda.	0,00%	50,00%	-	(18)	-	-
Sistema Fácil Ribeirão Preto VIII SPE Ltda.	0,00%	50,00%	-	(54)	-	(9)
Sistema Fácil Rio de Janeiro I SPE Ltda.	0,00%	42,86%	-	(8)	-	(32)
Sistema Fácil Rio de Janeiro II SPE Ltda.	42,86%	42,86%	(305)	(92)	(212)	(92)
Sistema Fácil São Paulo II SPE Ltda.	0,00%	33,33%	-	(3.228)	-	(491)
Sistema Fácil Tamboré 6 SPE Ltda.	66,67%	66,67%	(1.282)	(632)	(314)	(101)
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina I - SPE Ltda.	50,00%	0,00%	(771)	-	(772)	-
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina III - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(62)	(45)	(16)	(45)
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina IV - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(6)	(5)	(1)	(1)
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina V - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(2)	(1)	(1)	(1)
Terra Nova Rodobens Ravello Incorp Imobiliária - Londrina VII - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1)	-	(1)	-
Terra Nova Rodobens Residence IV SPE Ltda.	85,00%	85,00%	(3.228)	(1.025)	(2.203)	(944)
Terra Nova Rodobens Residence XVIII SPE Ltda.	85,00%	85,00%	(31)	(26)	(5)	(24)
Terra Nova Rodobens Residence XXVI SPE Ltda.	85,00%	85,00%	(7)	(6)	(1)	(2)
Terra Nova Rodobens Residence XXXVIII - SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(4)	(3)	(1)	(1)
<b>Total Controladas em conjunto:</b>			<b>(9.339)</b>	<b>(9.182)</b>	<b>(3.171)</b>	<b>(13.031)</b>

			Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
Investimentos com saldos negativos	Participação % 2012	Participação % 2011				
<b>Controladas:</b>						
Imobiliária Rodobens Ltda.	100,00%	0,00%	(4.913)	-	(10.843)	-
Rodobens - Guarapuava I - SPE Ltda.	100,00%	0,00%	(194)	-	104	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 310 - SPE Ltda.	100,00%	0,00%	(2.144)	-	(1.749)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 319 - SPE Ltda.	99,90%	99,90%	(14)	(1)	(38)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 320 - SPE Ltda.	0,00%	99,90%	-	(1)	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 321 - SPE Ltda.	0,00%	99,90%	-	(1)	-	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 322 - SPE Ltda.	0,00%	99,90%	-	(1)	-	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 329 - SPE Ltda.	99,90%	99,90%	(2)	(1)	(3)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 332 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(7)	-	(12)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 334 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(1)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 335 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(1)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 336 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(1)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 341 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(4)	-	(4)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 342 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(4)	-	(4)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 343 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(4)	-	(4)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 344 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(3)	-	(3)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 345 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(4)	-	(4)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 346 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(1)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(38)	-	(38)	-

Investimentos com saldos negativos	Participação % 2012	Participação % 2011	Investimento da controladora 2012	Investimento da controladora 2011	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Atual 2012	Resultado da participação e da equivalência patrimonial Acumulado Anterior 2011
Rodobens Incorporadora Imobiliária 350 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(3)	-	(3)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 351 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 352 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 353 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 354 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 355 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 356 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 357 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 358 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 359 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 360 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 361 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(3)	-	(3)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 364 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(2)	-	(2)	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 365 - SPE Ltda.	99,90%	0,00%	(57)	-	(57)	-
Rodobens Malls Administração de Shopping	100,00%	0,00%	(1)	-	(1)	-
Sistema Fácil Campinas II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(167)	(200)	(337)	(1.187)
Sistema Fácil Palhoça IV SPE Ltda.	99,90%	99,90%	(330)	(200)	(130)	(157)
Sistema Fácil Palhoça IX SPE Ltda.	99,90%	99,90%	(432)	(249)	(183)	(216)
Sistema Fácil Palhoça V SPE Ltda.	99,90%	99,90%	(276)	(195)	(81)	(159)
Sistema Fácil Palhoça VII SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(303)	(205)	(98)	(202)
Sistema Fácil Palhoça VIII SPE Ltda.	99,90%	99,90%	(71)	(48)	(23)	(33)
Sistema Fácil Palhoça X SPE Ltda.	99,90%	99,90%	(347)	(174)	(173)	(127)
Sistema Fácil Palhoça XI SPE Ltda.	99,90%	99,90%	(187)	(120)	(67)	(98)
Sistema Fácil Palhoça XII SPE Ltda.	99,90%	99,90%	(315)	(182)	(133)	(173)
Sistema Fácil Palhoça XIII SPE Ltda.	99,99%	0,00%	-	-	(2)	-
Terra Nova Rodobens Itajaí II SPE Ltda.	99,99%	99,99%	(16)	(9)	(7)	(8)
Terra Nova Rodobens Itajaí III SPE Ltda.	99,99%	99,99%	(5)	(3)	(2)	(1)
Terra Nova Rodobens Itajaí IV SPE Ltda.	99,98%	99,98%	(5)	(3)	(2)	(2)
Terra Nova Rodobens Itajaí IX SPE Ltda.	99,98%	99,98%	(5)	(3)	(2)	(1)
Terra Nova Rodobens Itajaí V SPE Ltda.	99,99%	99,99%	(4)	(2)	(2)	(1)
Terra Nova Rodobens Itajaí VI SPE Ltda.	99,99%	99,99%	(4)	(2)	(2)	(1)
Terra Nova Rodobens Itajaí VII SPE Ltda.	99,98%	99,98%	(4)	(2)	(2)	(1)
Terra Nova Rodobens Itajaí VIII SPE Ltda.	99,98%	99,98%	(3)	(1)	(2)	(1)
Terra Nova Rodobens Residence XL - SPE Ltda.	99,99%	99,99%	(72)	(47)	(25)	(25)
Terra Nova Rodobens Residence XLI - SPE Ltda.	99,93%	99,93%	(24)	(13)	(10)	(7)
Terra Nova Rodobens Residence XVII - SPE Ltda.	100,00%	0,00%	-	-	(13)	-
Terra Nova Rodobens Residence XXXIX - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(202)	(334)	131	(287)
<b>Total de controladas:</b>			<b>(10.197)</b>	<b>(1.997)</b>	<b>(13.861)</b>	<b>(2.690)</b>
<b>Total dos Investimentos</b>			<b>(19.536)</b>	<b>(11.179)</b>	<b>(17.032)</b>	<b>(15.721)</b>
Movimentação dos investimentos consolidados:						
Eliminação do consolidado			(19.536)	(11.179)	(17.032)	(15.721)
Saldo dos investimentos consolidados			-	-	-	-

No quarto trimestre de 2012, a Companhia registrou um ganho de equivalência patrimonial referente distribuição de dividendos desproporcionais do Terra Nova Rodobens São José do Rio Preto XXI SPE Ltda., Terra Nova Rodobens São José do Rio Preto XXII SPE Ltda., Sistema Fácil Jaboticabal I SPE Ltda., Sistema Fácil Ribeirão Preto II SPE Ltda., Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda., Sistema Fácil Ribeirão Preto V SPE Ltda., Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda. e Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda.

### **8.1 Investimentos a valor justo**

Conforme mencionado no segundo trimestre de 2011, foram realizadas três operações de alienação a terceiros, em caráter definitivo, de participação detida pela Companhia em SPEs, no montante total de R\$ 274.047. Como parte integrante das transações de venda dessas SPEs, a Companhia adquiriu ações da Juillan Holdings S.A. (controladora das Empresas Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Cascavel I - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Várzea Grande - SPE Ltda. e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Sorocaba II - SPE Ltda.), ações da Jaux Holdings S.A. (controladora das Empresas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Palhoça I - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto IV - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto XVIII - SPE Ltda. e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Guarapiranga Park - SPE Ltda.) e ações da Junas Holdings S.A. (controladora das Empresas Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Florianópolis I - SPE Ltda. e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São José dos Campos I - SPE Ltda.), sem influência significativa na administração e sem serem consideradas coligadas, e desta forma estão sendo avaliadas ao valor justo.

Em 20 de março de 2012, a Companhia alienou a totalidade de suas ações preferenciais classe B da Empresa Jaux Holdings S.A. (10.079 ações) que, por sua vez, é a controladora das Empresas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Palhoça I - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto IV - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto XVIII - SPE Ltda. e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Guarapiranga Park - SPE Ltda. pelo montante total de R\$ 10.079 recebidos no ato e gerando um ganho de R\$ 90. Assim, a Companhia ficou com uma participação de 1.021 ações ordinárias, correspondendo a 1,00% em relação à composição acionária da Empresa.

No primeiro trimestre de 2012, foi realizada uma operação de alienação a terceiros, em caráter definitivo, de participação detida pela Companhia em SPEs, no montante total de R\$ 32.898. Como parte integrante das transações de venda dessas SPEs, a Companhia realizou uma integralização de capital na Leval Holdings S.A. (controladora das empresas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Ourinhos II - SPE Ltda. e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Patos de Minas II - SPE Ltda.) tornando-se detentora de 100% do capital social total da mesma e neste mesmo momento houve a emissão de 397 ações ordinárias e 32.500 ações preferenciais. Em 27 de abril de 2012, a Rodobens alienou as 32.500 ações preferenciais da Leval para investidores, pelo montante total de R\$ 32.500, sendo R\$ 15.500 recebidos no próprio dia 27.04.2012 e R\$ 17.000 recebidos em dois depósitos de R\$ 5.048 em 31.05.2012 e R\$ 12.125 já corrigidos em 4 de junho de 2012. Assim, a Companhia ficou com uma participação de 397 ações ordinárias, correspondendo a 1,51% em relação à composição acionária da Empresa, sem influência significativa na administração e sem serem consideradas coligadas, e, desta forma, também está sendo avaliada ao valor justo.

Em 25 de julho de 2012, a Rodobens Negócios Imobiliários S.A. realizou um aumento de capital social na Marans Holdings S.A., tornando-se detentora de 100% do capital social total da mesma e em decorrência da qual foram emitidas 12.462.492 ações ordinárias e 150.000.000

ações preferenciais, que foram totalmente subscritas pela Rodobens e integralizadas através da contribuição de 100,00% das quotas detidas pela Rodobens nas empresas Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos I - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Cascavel IV - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Cascavel III - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Ponta Grossa II - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto XX - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Cuiabá II - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Palhoça II - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Itapetininga I - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Montes Claros II - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Marília II - SPE Ltda. e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - São José do Rio Preto XIX - SPE Ltda., pelo valor total de R\$ 162.462. Em seguida, a Rodobens alienou as 150.000.000 ações preferenciais da Marans Holdings S.A., pelo montante total de R\$ 150.000, pago em 27 de julho de 2012, gerando um prejuízo no montante de R\$ 2.170, conforme demonstrado na rubrica “Outras receitas operacionais líquidas”. Assim, a Companhia ficou com uma participação de 12.462.552 ações ordinárias, correspondendo a 7,67% em relação à composição acionária da Empresa, sem influência significativa na administração e sem serem consideradas coligadas, e, desta forma, também está sendo avaliada ao valor justo.

Em 26 de julho de 2012, a Rodobens Negócios Imobiliários S.A. realizou aumento do capital social da Marck Holdings S.A. (Marck), tornando-se detentora de 100% do capital social total da mesma e em decorrência da qual foram emitidas 2.617.113 ações ordinárias e 20.000.000 ações preferenciais, que foram totalmente subscritas pela Rodobens e integralizadas através da contribuição de 100,00% das quotas detidas pela Rodobens nas empresas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Araçatuba I - SPE Ltda. e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - São Carlos IV - SPE Ltda., pelo valor total de R\$ 22.617. Em seguida, a Rodobens alienou as 20.000.000 ações preferenciais da Marck, pelo montante total de R\$ 20.270, cujo pagamento ocorreu no dia 26 de Setembro de 2012 após a aprovação do contrato pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”), gerando um ganho no montante de R\$ 819, conforme demonstrado na rubrica “Outras receitas operacionais líquidas”. Assim, a Companhia ficou com uma participação de 2.617.173 ações ordinárias, correspondendo a 11,57% em relação à composição acionária da Empresa, sem influência significativa na administração e sem serem consideradas coligadas, e, desta forma, também está sendo avaliada ao valor justo.

Em 17 de dezembro de 2012, através da Assembleia Geral Extraordinária houve o cancelamento das ações ordinárias e preferenciais e, desta forma, a Companhia em acordo com os demais acionistas se retirou da Juillan Holdings S.A. (controladora das Empresas Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Cascavel I - SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Várzea Grande - SPE Ltda. e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Sorocaba II - SPE Ltda.).

#### *Mensuração dos investimentos a valor justo*

Para os investimentos mensurados a valor justo o calculo consiste em uma projeção de pagamentos dos dividendos aos acionistas portadores das ações preferenciais baseada na taxa média pré-fixada mensal mais a taxa média do CDI mensal, comparada com a projeção do valor dos seus ativos e passivos que são atualizados pela média do CDI para as aplicações financeiras, pelo seu valor de venda atual mais taxa mensal do INCC para os estoques e para a carteira de clientes através do INCC.

## 8.2 Dividendos a receber

Em 30 de março de 2011, foi realizada reunião dos sócios Rodobens Negócios Imobiliários S.A. e Capa Engenharia Ltda. referente às Empresas Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Porto Alegre II – SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas II - SPE Ltda. e Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Porto Alegre I – SPE Ltda., aprovando distribuição de lucros no valor total de R\$ 110.000, sendo R\$ 55.000 para a Capa Engenharia Ltda. com pagamento ocorrido em 31 de março de 2011 e R\$ 55.000 para a Rodobens Negócios Imobiliários S.A. em data a ser definida pelas sócias. O montante de R\$ 21.232 referente a este evento está apresentado no balanço consolidado, devido à aplicação do critério de consolidação proporcional, e representa a parcela a ser paga pela Capa Engenharia Ltda. à Companhia. Este valor está classificado no ativo circulante na rubrica “Dividendos a receber”, pois a Administração da Companhia espera receber esses dividendos em prazo inferior a 360 dias.

## 8.3 Aquisição de participação em SPEs

Em 25 de maio de 2011, a Companhia adquiriu da C & S Empreendimentos Imobiliários Ltda. a participação adicional de 15% da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Palhoça II - SPE Ltda.(SPE alienada para a Marans Holdings S.A.), 15% da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Palhoça III – SPE Ltda., 15% da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Palhoça I - SPE Ltda. (SPE alienada para Jaux Holdings S.A.) e 15% do Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Florianópolis I - SPE Ltda.(SPE alienada para a Junas Holdings S.A.) pelo montante total de R\$ 14.605 sendo R\$ 400 pagos no ato da operação, R\$ 3.449 pagos através de dação de 15 unidades imobiliárias e R\$ 10.756 pagos através de quitação dos contratos de mútuos desta. Com essa aquisição, a Companhia passou a deter 100,00% de participação nessas SPEs.

Em 31 de agosto de 2011, a Companhia adquiriu da Fernandez & Bogossian Desenvolvidores Imobiliários Ltda. a participação adicional de 45,17% do Sistema Fácil, Tamboré 8 Villaggio - SPE Ltda., 18,18% do Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda., 14,28% do Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Santo André I - SPE Ltda., 16,00% do Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Indaiatuba I - SPE Ltda., 27,59% do Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São Paulo III - SPE Ltda., 14,29% do Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Sorocaba I - SPE Ltda., 14,28% do Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Campinas III - SPE Ltda., 14,28% do Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Campinas I - SPE Ltda., 12,13% do Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São Paulo I - SPE Ltda., 33,33% do Sistema Fácil, Tamboré 5 Villaggio - SPE Ltda., 33,33% do Sistema Fácil, Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda., e 33,33% do Sistema Fácil, Tamboré 7 Villaggio - SPE Ltda. pelo montante total de R\$ 11.176, sendo R\$ 4.000 pagos em outubro de 2011, 04 parcelas de R\$ 1.500 pagos em novembro de 2011 a fevereiro de 2012 e o restante no montante de R\$ 1.176 pagos em março de 2012, todas as parcelas foram corrigidas pelo CDI. Com essa aquisição, a Companhia passou a deter 90,34%, 100,00%, 57,14%, 100,00%, 100,00%, 46,43%, 57,14%, 57,14%, 72,41%, 66,67%, 66,67% e 66,67% de participação nessas SPEs, respectivamente, conforme demonstrado no quadro a seguir.

SPEs	Participação antes da aquisição 08.2011	Participação após aquisição	Participação adquirida (%)	Controle
Sistema Fácil - Tamboré 8 Villaggio - SPE Ltda.	45,17%	90,34%	45,17%	Compartilhado
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Tamboré Houses II - SPE Ltda.	81,82%	100,00%	18,18%	Integral
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Santo André I - SPE Ltda.	42,86%	57,14%	14,28%	Compartilhado
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Indaiatuba I - SPE Ltda.	84,00%	100,00%	16,00%	Integral

<b>SPEs</b>	<b>Participação antes da aquisição 08.2011</b>	<b>Participação após aquisição</b>	<b>Participação adquirida (%)</b>	<b>Controle</b>
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São Paulo III -SPE Ltda.	72,41%	100,00%	27,59%	Integral
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Sorocaba I - SPE Ltda.	32,14%	46,43%	14,29%	Compartilhado
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Campinas III - SPE Ltda.	42,86%	57,14%	14,28%	Compartilhado
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Campinas I - SPE Ltda.	42,86%	57,14%	14,28%	Compartilhado
Sistema Fácil - São Paulo I - SPE Ltda.	60,28%	72,41%	12,13%	Compartilhado
Sistema Fácil - Tamboré 5 Villaggio - SPE Ltda.	33,33%	66,66%	33,33%	Compartilhado
Sistema Fácil - Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda.	33,33%	66,66%	33,33%	Compartilhado
Sistema Fácil - Tamboré 7 Villaggio - SPE Ltda.	33,33%	66,66%	33,33%	Compartilhado

Em 27 de fevereiro de 2012, a Companhia adquiriu da Companhia de Participações Imobiliárias as quotas de participação das Empresas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Itapetininga I - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Marília II - SPE Ltda. e Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Cascavel III - SPE Ltda. pelo montante total de R\$ 75.782 com vencimento para até o dia 31 de dezembro de 2015. Tal saldo encontra-se registrado no passivo não circulante na rubrica Contas a Pagar por aquisição de participações. Com essa aquisição, a Companhia passou a deter 100,00% de participação nessas SPEs.

Em 1º de março de 2012, a Companhia adquiriu da Lúcio Engenharia e Construções Ltda. a participação adicional de 9,65% do Sistema Fácil, Tamboré 8 Villaggio - SPE Ltda., 27,59% do Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - São Paulo I - SPE Ltda., 26,67% do Sistema Fácil, Tamboré 5 Villaggio - SPE Ltda., 26,67% do Sistema Fácil, Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda., e 33,33% do Sistema Fácil, Tamboré 7 Villaggio - SPE Ltda. pelo montante total de R\$ 8.733 sendo R\$ 3.733 pago no ato da operação e o restante em 2 parcelas iguais de R\$ 2.500 corrigidas pela SELIC, sendo pagas em 2 de abril de 2012 e 2 maio de 2012. Com essa aquisição, a Companhia passou a deter novas participações, conforme demonstrado no quadro a seguir.

<b>SPEs</b>	<b>Participação antes da aquisição 02/2012</b>	<b>Participação após aquisição</b>	<b>Participação Adquirida (%)</b>	<b>Controle</b>
Sistema Fácil - Tamboré 8 Villaggio - SPE Ltda.	90,34%	99,99%	9,65%	Integral
Sistema Fácil - São Paulo I - SPE Ltda.	72,41%	100,00%	27,59%	Integral
Sistema Fácil - Tamboré 5 Villaggio - SPE Ltda.	66,67%	93,34%	26,67%	Compartilhado
Sistema Fácil - Tamboré 6 Villaggio - SPE Ltda.	66,67%	93,34%	26,67%	Compartilhado
Sistema Fácil - Tamboré 7 Villaggio - SPE Ltda.	66,67%	100,00%	33,33%	Integral

Em 31 de julho de 2012, a Companhia adquiriu da Capa Engenharia Ltda. a participação adicional de 50% da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Caxias do Sul I - SPE Ltda., 50% da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Caxias do Sul II - SPE Ltda. e 50% da Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Caxias do Sul III - SPE Ltda. pelo montante total de R\$ 422 que foi pago em 20 de novembro de 2012. Com essa aquisição, a Companhia passou a deter 100,00% de participação nessas SPEs.

Em 28 de setembro de 2012, a Companhia adquiriu da Capa Engenharia Ltda. a participação de 50% da empresa Capa Incorporadora Imobiliária Beta SPE Ltda. pelo montante total de R\$ 2.057 que será pago através de aportes de capital correspondente à participação da Capa Engenharia nesta Companhia. Com essa aquisição, a Companhia passou a deter 50,00% de participação nessa SPE.



Em 21 de dezembro de 2012, a Companhia adquiriu da Lúcio Engenharia e Construções Ltda. a participação de 16,67% da empresa Sistema Fácil - São Paulo II - SPE Ltda., pelo montante total de R\$ 2.925, sendo R\$ 975 pago em dezembro de 2012 e 4 parcelas de R\$ 487,5 a pagar no período de fevereiro de 2013 a maio de 2013. Com essa aquisição, a Companhia passou a deter 50% de participação nessa SPE.

#### 8.4 Valor justo na aquisição de participação em SPEs

A Companhia conduziu uma avaliação preliminar do valor justo dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos assumidos, com base em estimativas, e reconheceu esse valor justo bem como o ágio resultante. Os valores preliminares reconhecidos podem ser ajustados no prazo de 12 meses, após a aquisição, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 15 e norma internacional de contabilidade IFRS 3 (R) - Combinação de Negócios. As demonstrações financeiras consolidadas incluem os resultados considerando a participação adicional adquirida dessas SPEs referentes ao período da data de aquisição até 31 de dezembro de 2012.

Os valores justos dos ativos adquiridos e passivos assumidos na data de aquisição foram:

(Em milhares de R\$)	Valor justo reconhecido na 1ª. aquisição - 05.2011	Valor justo reconhecido na 2ª. aquisição - 08.2011	Valor justo reconhecido na 3ª. aquisição - 03.2012	Valor justo reconhecido na 4ª. aquisição - 07.2012	Valor justo reconhecido na 5ª. aquisição - 09.2012	Valor justo reconhecido na 6ª. aquisição - 12.2012
Caixa e equivalentes de caixa	4.318	1.781	651	46	19	119
Contas a receber de clientes	24.330	17.306	9.498	-	-	2.984
Estoques	7.401	1.771	80	5.903	2.166	-
Ativos intangíveis	2	1	-	-	-	-
Ativo imobilizado	144	9	2	-	9	-
Imposto diferido ativo	32	139	7	-	-	-
Outras contas a receber	<u>779</u>	<u>14.792</u>	<u>5.723</u>	<u>56</u>	<u>9</u>	<u>-</u>
Total do ativo	<u>37.006</u>	<u>35.799</u>	<u>15.961</u>	<u>6.005</u>	<u>2.203</u>	<u>3.103</u>
Fornecedores	(650)	(4.637)	(128)	(22)	-	-
Imposto diferido passivo	(1.931)	(992)	(616)	-	-	(197)
Provisões	(227)	(54)	(17)	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	(5.862)	(775)	-	-	-	-
Outras contas a pagar	<u>(12.522)</u>	<u>(16.786)</u>	<u>(12.084)</u>	<u>(5.561)</u>	<u>(146)</u>	<u>(360)</u>
Total do passivo	<u>(21.192)</u>	<u>(23.244)</u>	<u>(12.845)</u>	<u>(5.583)</u>	<u>(146)</u>	<u>(557)</u>
Ativo líquido adquirido	15.814	12.555	3.116	422	2.057	2.546
Ágio - Ativo	1.500	-	5.871	-	-	379
Deságio	(2.709)	(1.379)	(254)	-	-	-
Valor pago na aquisição	14.605	11.176	8.733	422	2.057	2.925
Caixa líquido recebido da controlada	4.318	1.781	651	46	19	119
Caixa líquido aplicado	<u>(10.287)</u>	<u>(9.395)</u>	<u>(8.082)</u>	<u>(376)</u>	<u>(2.038)</u>	<u>(2.806)</u>

A partir da data de aquisição, a participação adicional dessas SPEs contribuiu com R\$ 14.174 de receita (R\$ 3.916 em 31 de dezembro de 2011), R\$ 5.343 do lucro líquido (R\$ 887 em 31 de dezembro de 2011) e R\$ 8.951 (R\$ 2.201 em 31 de dezembro de 2011) do total dos ativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

O ágio reconhecido acima é atribuído à expectativa de rentabilidade futura calculada sobre a participação adicional adquirida sobre essas SPEs.

O deságio apurado nestas transações foi apropriado no resultado do período na rubrica “Outras receitas operacionais líquidas”.

## 9 Imobilizado

O ativo imobilizado modificou-se ao longo dos anos como segue:

Controladora	Máquinas e ferramentas	Computadores e periféricos	Móveis e utensílios	Prédios	Aeronave	Instalações	Benfeitorias em imóvel de terceiros	Outros	Total
Valor do custo em 31 de dezembro de 2011	33.415	1.597	1.145	1.443	550	516	248	81	38.995
Aquisições	1.471	202	256	148	-	34	104	-	2.215
Baixas	-	-	(148)	-	(550)	-	-	(28)	(726)
Valor do custo em 31 de dezembro de 2012	34.886	1.799	1.253	1.591	-	550	352	53	40.484
Depreciação em 31 de dezembro de 2011	(7.328)	(1.224)	(395)	(264)	(450)	(167)	(109)	(53)	(9.990)
Baixa	-	-	18	-	495	-	-	27	540
Depreciação do exercício	(3.546)	(215)	(96)	(64)	(45)	(48)	(93)	(6)	(4.113)
Depreciação em 31 de dezembro de 2012	(10.874)	(1.439)	(473)	(328)	-	(215)	(202)	(32)	(13.563)
Total líquido em 31 de dezembro de 2012	24.012	360	780	1.263	-	335	150	21	26.921

  

Consolidado	Stand de Vendas	Máquinas e ferramentas	Computadores e periféricos	Móveis e utensílios	Prédios	Aeronave	Instalações	Benfeitorias em imóvel de terceiros	Outros	Total
Valor do custo em 31 de dezembro de 2011	5.170	39.756	2.178	4.058	1.443	550	641	334	84	54.214
Aquisições	2.073	1.472	298	785	149	-	53	103	3	4.936
Baixas	(585)	(7)	(137)	(973)	-	(550)	(47)	-	(28)	(2.327)
Valor do custo em 31 de dezembro de 2012	6.658	41.221	2.339	3.870	1.592	-	647	437	59	56.823

  

	Stand de Vendas	Máquinas e ferramentas	Computadores e periféricos	Móveis e utensílios	Prédios	Aeronave	Instalações	Benfeitorias em imóvel de terceiros	Outros	Total
Depreciação em 31 de dezembro de 2011	(3.284)	(9.109)	(1.559)	(1.313)	(264)	(450)	(177)	(178)	(55)	(16.389)
Baixas	475	1	71	258	-	495	7	-	28	1.335
Depreciação do exercício	(727)	(4.226)	(332)	(424)	(64)	(45)	(60)	(107)	(13)	(5.998)
Depreciação em 31 de dezembro de 2012	(3.536)	(13.334)	(1.820)	(1.479)	(328)	-	(230)	(285)	(40)	(21.052)
Total líquido em 31 de dezembro de 2012	3.122	27.887	519	2.391	1.264	-	417	152	19	35.771

No início de 2010 e de 2011, a Administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado e concluiu quanto à não necessidade de alteração das taxas de depreciação. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1). As seguintes taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	<b>Taxa anual de depreciação - %</b>
<i>Stand</i> de vendas	30
Máquinas e ferramentas	10
Computadores e periféricos	20
Móveis e utensílios	10
Prédios	4
Aeronave	10
Instalações	10
Benfeitorias em imóvel de terceiros	20

## 10 Intangível

O ativo intangível modificou-se ao longo dos anos como segue:

<b>Controladora</b>	<b>Direitos de uso de software</b>	<b>Outros</b>	<b>Total</b>
Valor do custo em 31 de dezembro de 2011	13.797	64	13.861
Aquisições	4.343	204	4.547
Baixas	—	—	—
Valor do custo em 31 de dezembro de 2012	<u>18.140</u>	<u>268</u>	<u>18.408</u>

<b>Controladora</b>	<b>Direitos de uso de software</b>	<b>Outros</b>	<b>Total</b>
Amortização em 31 de dezembro de 2011	(6.903)	(38)	(6.941)
Baixas	-	-	-
Amortização do exercício	<u>(2.737)</u>	<u>(19)</u>	<u>(2.756)</u>
Depreciação em 31 de dezembro de 2012	<u>(9.640)</u>	<u>(57)</u>	<u>(9.697)</u>
Valor líquido em 31 de dezembro de 2012	<u>8.500</u>	<u>211</u>	<u>8.711</u>

<b>Consolidado</b>	<b>Direitos de uso de software</b>	<b>Outros</b>	<b>Total</b>
Valor do custo em 31 de dezembro de 2011	14.245	66	14.311
Aquisições	4.345	203	4.548
Baixas	<u>(57)</u>	<u>-</u>	<u>(57)</u>
Valor do custo em 31 de dezembro de 2012	<u>18.533</u>	<u>269</u>	<u>18.802</u>

<b>Consolidado</b>	<b>Direitos de uso de software</b>	<b>Outros</b>	<b>Total</b>
Amortização em 31 de dezembro de 2011	(7.210)	(38)	(7.248)
Baixas	42	-	42
Amortização do exercício	<u>(2.819)</u>	<u>(18)</u>	<u>(2.837)</u>
Amortização em 31 de dezembro de 2012	<u>(9.987)</u>	<u>(56)</u>	<u>(10.043)</u>
Valor líquido em 31 de dezembro de 2012	<u>8.546</u>	<u>213</u>	<u>8.759</u>

As despesas com amortização dos intangíveis estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

## 10.1 Ágio

<b>Consolidado</b>	<b>Ágio por aquisição de cotas</b>	<b>Total</b>
Valor do custo em 31 de dezembro de 2011	1.500	1.500
Aquisições	5.871	5.871
Baixas	<u>(238)</u>	<u>(238)</u>
Valor do custo em 31 de dezembro de 2012	<u>7.133</u>	<u>7.133</u>

Em razão da integralização das quotas detidas pela Rodobens da empresa Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Palhoça II - SPE Ltda. para o aumento do capital social na Marans Holdings S.A. foi baixado o ágio que estava registrado no ativo no valor de R\$ 238 por não ter expectativa de rentabilidade futura.

## 11 Empréstimos e financiamentos

### 11.1 Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Passivo circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	-	-	106.637	131.848
CCB Imobiliária (b)	3.773	3.452	3.773	4.715
Capital de giro (c)	<u>13.967</u>	<u>25.763</u>	<u>13.967</u>	<u>25.763</u>
	<u>17.740</u>	<u>29.215</u>	<u>124.377</u>	<u>162.326</u>
Passivo não circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	-	-	40.971	111.402
CCB Imobiliária (b)	142.386	98.900	142.386	98.900
Capital de giro (c)	<u>-</u>	<u>13.902</u>	<u>-</u>	<u>13.902</u>
	<u>142.386</u>	<u>112.802</u>	<u>183.357</u>	<u>224.204</u>
Total	<u>160.126</u>	<u>142.017</u>	<u>307.734</u>	<u>386.530</u>

#### a. Crédito imobiliário

Os créditos imobiliários são garantidos por hipoteca dos respectivos imóveis em moeda nacional, sendo captados na modalidade de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, destinados para financiar a construção dos imóveis, estando sujeitos a juros entre 8% e 13% ao ano, indexados pela TR, e pagos em prestações mensais com vencimento até 2016.

#### b. Cédula de Crédito Bancário - CCB

A Companhia realizou, em 25 de março de 2011, a captação de recursos com o Banco Itaú BBA, por meio de uma CCB imobiliária no valor total de R\$ 100.000, sujeita a juros indexados pela TR + 10,78 % ao ano, com prazo de quatro anos e repagamento que ocorrerá em 28 de março de 2014 e 30 de março de 2015, enquanto o pagamento dos juros é semestral, iniciado em 29 de setembro de 2011 com término em 30 de março de 2015, e possui garantia fidejussória prestada pelo seu acionista controlador, como avalista da operação, na condição de coobrigado, solidariamente com a emitente por todas as obrigações por ela assumida. A utilização dos recursos visa a aumentar o índice de liquidez da Companhia, reforçando sua posição de caixa.

Em 11 de maio de 2011, a Companhia, por intermédio de sua controlada SPE Terra Nova Rodobens Marajó Incorporadora Imobiliária Londrina I - SPE Ltda., realizou a captação de recursos com o Banco ABC do Brasil S.A., por meio de uma CCB imobiliária no valor de R\$ 3.000, com remuneração de 135% da variação do CDI Over (Extra Grupo), calculada e divulgada pela CETIP S.A., com prazo de um ano e pagamento em seis parcelas mensais e consecutivas, que se iniciaram em 7 de dezembro de 2011 e foram liquidadas em 4 de maio de 2012.

Em 10 de maio de 2012, a Companhia realizou a captação de recursos com o Banco do Brasil S.A, por meio de uma CCB imobiliária no valor de R\$ 43.000, sujeita a juros remuneratórios à taxa de 9,93% a.a., com prazo de três anos e pagamento que ocorrerá em 25 de abril de 2015. Os

recursos obtidos nesta operação serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos no setor habitacional.

Os gastos incorridos e conhecidos com essas captações foram de R\$ 1.481, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Esses valores foram contabilizados retificando o passivo e são amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas. Em 31 de dezembro de 2012, os saldos apresentados no passivo circulante e não circulante encontram-se registrados líquidos dos referidos custos.

**c. Capital de giro**

As linhas de capital de giro são atualizadas pela variação do CDI + 0,85% a 2% a serem pagas mensalmente com último vencimento em julho de 2013, com garantias de aval do acionista controlador.

Os gastos incorridos e conhecidos com essas captações foram de R\$ 98, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Esses valores foram contabilizados retificando o passivo e são amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas. Em 31 de dezembro de 2012, os saldos apresentados no passivo circulante e não circulante encontram-se registrados líquidos dos referidos custos.

A Companhia possui uma operação de *swap* em aberto em 31 de dezembro de 2012, que faz parte do acordo de captação de empréstimos denominado “Convênio nº 3.220”.

Esse empréstimo é originalmente denominado em dólares norte-americanos (US\$) acrescidos de taxa de juros fixa; porém, concomitantemente, é firmado um *swap* com o mesmo banco que forneceu o empréstimo, no mesmo valor e obedecendo ao mesmo prazo. O objetivo deste *swap* é trocar a variação cambial para um empréstimo denominado em reais, com taxa de juros fixa medida pela variação do CDI (mais *spread*), com a mesma exposição e datas de vencimento, conforme demonstrado a seguir:

Operação	Valor em dólar	Valor em reais	Correção	Vencimento
Contrato de empréstimo	US\$5.993	R\$10.000	US\$ + 3,56% a/a/	10/01/2013
<i>Swap</i>	Ponta ativa:		(US\$ + 3,56% a/a)	10/01/2013
	Ponta passiva:	R\$10.000	CDI + 2%	
Instrumento financeiro sintético		R\$10.000	CDI + 2%	10/01/2013

Este instrumento é classificado como um instrumento financeiro sintético em que, formalmente, dois contratos formam um único instrumento financeiro que, neste caso, é um empréstimo denominado em reais com juros equivalentes ao CDI + *spread* fixo.

## **11.2 Créditos imobiliários aprovados e contratados**

Os saldos dos créditos imobiliários referem-se às liberações de recursos já efetuadas por instituições financeiras, sendo o total dos créditos aprovados e contratados para a construção dos empreendimentos estão assim distribuídos:

	Crédito Contratado		Saldo devedor		% Juros do
Empreendimento	2012	2011	2012	2011	Contrato (a.a.)
Controladas					
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda.	56.380	56.380	5.394	39.135	9%
CCDI Jaw Holding Participações Ltda	35.850	35.850	35.879	24.442	10%
Companhia de Participações Imobiliárias	194.420	212.257	37.798	28.514	10%
Sistema Fácil Marília II SPE Ltda	-	9.250	-	-	10%
Sistema Fácil Cascavel III SPE Ltda.	-	28.307	-	-	8%
Sistema Fácil Araçatuba I SPE Ltda	-	21.531	-	7.790	8%
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda	8.264	8.264	5.985	1.468	8%
Sistema Fácil Belo Horizonte I SPE Ltda.	-	2.863	-	-	12%
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda.	-	14.902	-	-	11%
Sistema Fácil Belo Horizonte V SPE Ltda.	-	2.850	-	-	10%
Sistema Fácil Belo Horizonte VI SPE Ltda.	6.231	6.231	5.733	3.259	8%
Sistema Fácil Belo Horizonte VII SPE Ltda.	-	4.820	-	553	10%
Sistema Fácil Campinas II SPE Ltda.	-	16.740	-	1.099	12%
Sistema Fácil Cascavel IV SPE Ltda	-	25.935	-	2.434	8%
Sistema Fácil Florianópolis I SPE Ltda	-	30.617	-	-	10%
Sistema Fácil Fortaleza II SPE Ltda.	-	6.245	-	-	12%
Sistema Fácil Fortaleza III SPE Ltda.	3.470	3.470	3.104	1.682	10%
Sistema Fácil Foz do Iguaçu I SPE Ltda.	35.387	13.324	4.326	4.005	8%
Sistema Fácil Ponta Grossa I SPE Ltda	9.578	9.578	5.927	2.243	8%
Sistema Fácil Ponta Grossa II - SPE Ltda	-	19.762	-	4.321	8%
Sistema Fácil Porto Alegre I SPE Ltda.	40.097	40.097	1.726	23.670	11%
Sistema Fácil Porto Alegre II SPE Ltda.	35.949	35.949	1.525	32.850	9%
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda.	-	10.575	-	-	10%
Sistema Fácil Rio de Janeiro II SPE Ltda.	9.109	9.109	1.209	1.858	13%
Sistema Fácil São Carlos I SPE Ltda.	-	23.190	-	-	10%
Sistema Fácil São José do Rio Preto V SPE Ltda.	-	5.500	-	29	9%
Sistema Fácil São José do Rio Preto XIII SPE Ltda.	-	27.000	-	-	11%
Sistema Fácil São José do Rio Preto XVI SPE Ltda	-	13.699	-	6.679	8%
Sistema Fácil São José do Rio Preto XVII SPE Ltda	-	10.083	-	3.617	9%
Sistema Fácil São José do Rio Preto XVIII SPE Ltda	-	12.980	-	-	10%
Sistema Fácil São José dos Campos I - SPE Ltda.	-	27.530	-	-	10%
Sistema Fácil São Paulo III SPE Ltda.	-	23.300	-	74	12%
Sistema Fácil Sorocaba II SPE Ltda.	-	30.000	-	-	9%
Sistema Fácil Tamboré House II SPE Ltda.	15.172	15.172	2.869	3.844	11%
Sistema Fácil Várzea Grande SPE Ltda.	-	23.000	-	-	9%
Terra Nova Rodobens - Lages I - SPE Ltda.	16.057	16.057	2.264	2.735	8%

Terra Nova Rodobens Montes Claros II - SPE Ltda	-	25.528	-	8.008	8%
Terra Nova Rodobens Ourinhos II - SPE Ltda	-	5.818	-	16.853	8%
Terra Nova Rodobens Patos de Minas II - SPE Ltda	-	19.641	-	5.783	8%
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina I SPE Ltda.	8.350	8.350	1.284	3.152	8%
Terra Nova Rodobens Palhoça I SPE Ltda.	-	58.130	-	-	10%
Terra Nova Rodobens Pelotas II SPE Ltda.	-	11.298	-	1.275	9%
Terra Nova Rodobens Pelotas III SPE Ltda.	12.500	12.500	2.049	6.830	8%
Terra Nova Rodobens Imob SJRP XXI SPE Ltda	-	10.728	-	1.066	8%
Terra Nova Rodobens Imob SJRP XXII SPE Ltda	20.158	20.158	3.503	1.567	8%
Terra Nova Rodobens Santa Maria II - SPE Ltda.	-	13.062	-	2.415	9%
Terra Nova Rodobens Gravataí II - SPE Ltda.	7.755	-	1.414	-	8%
Terra Nova Rodobens Santa Maria III - SPE Ltda.	1.787	-	1.677	-	8%
Sistema Fácil São Carlos III - SPE Ltda.	36.362	-	1.793	-	8%
Terra Nova Rodobens Santa Cruz do Sul I - SPE Ltda	916	-	182	-	8%
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina II - SPE Ltda	11.539	-	6.049	-	8%
Sistema Fácil Incorp Imob Uberlândia III SPE Ltda.	49.695	-	10.682	-	8%
Rodobens Moradas - Pacatuba I - SPE Ltda.	33.769	-	682	-	8%
Sistema Fácil Marília III SPE Ltda	27.424	-	1.622	-	8%
Terra Nova Rodobens Alvorada IV - SPE Ltda.	4.434	-	2.932	-	8%
Total Controladas	680.653	1.037.630	147.608	243.250	
Consolidado	680.653	1.037.630	147.608	243.250	

## 12 Financiamento por arrendamento financeiro

As linhas de *leasing* referem-se a dois contratos para a aquisição de 49 conjuntos de fôrmas de alumínio, classificadas na rubrica máquinas e ferramentas no imobilizado, destinados à construção de unidades autônomas. O valor do primeiro contrato foi de R\$ 19.451 à taxa de juros de 17,25% ao ano, pelo prazo de 60 meses iniciado em fevereiro de 2009, o segundo contrato foi de R\$ 1.850, pelo prazo de 36 meses à taxa de juros de 14,73% ao ano iniciado em novembro de 2010. O valor residual dos dois contratos, em 31 de dezembro de 2012, é de R\$ 6.422 (R\$ 5.955 e R\$ 467 registrados no circulante e não circulante, respectivamente), tendo como garantia os próprios bens adquiridos.

## 13 Ações preferenciais resgatáveis

Em 15 de dezembro de 2010, foi realizada a emissão de 100.000.000 (cem milhões) de ações preferenciais resgatáveis pela Companhia de Participações Imobiliárias S.A., controlada integral da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., pelo preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por cada ação preferencial resgatável. O valor total da emissão das ações preferenciais resgatáveis foi de R\$ 100.000, destinado integralmente para implementação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. As ações preferenciais resgatáveis têm direito a voto restrito e fazem jus às seguintes vantagens patrimoniais:

- a. Dividendos fixos, prioritários e cumulativos a serem pagos semestralmente ("Dividendos Fixos Cumulativos"), nas seguintes datas: 15 de junho de 2011; 15 de dezembro de 2011; 15 de junho de 2012; 14 de dezembro de 2012 e 14 de junho de 2013; 13 de dezembro de 2013,



independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de levantamento de balancete especial para tanto.

- b. O dividendo fixo cumulativo, a ser pago em cada data de pagamento de dividendo fixo, será o valor em reais equivalente ao resultado de 100% da variação do CDI, acrescido de 1,1% ao ano sobre o valor da emissão.
- c. Será resgatável, na data de 13 de dezembro de 2013, ao valor de R\$ 1,00, cada ação.

Em razão das características dessas ações preferenciais resgatáveis, a Companhia designou-as como passivos financeiros ao custo amortizado, razão pela qual estão sendo apresentadas em conta específica no balanço patrimonial consolidado.

Os gastos incorridos e conhecidos com essas captações foram de R\$ 600, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Esses valores foram contabilizados retificando o passivo e são amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas. Em 31 de dezembro de 2012, os saldos apresentados no passivo circulante encontram-se registrados líquidos dos referidos custos.

## 14 Debêntures

### 1ª Emissão

Em 16 de abril de 2010, mediante Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, foi aprovada a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em lote único e indivisível, em série única, com garantia real e flutuante, no total de 300 debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000, totalizando R\$ 300.000, com vencimento em 60 meses contados a partir da data de emissão.

O Instrumento Particular de Escritura da 1ª emissão foi celebrado em 2 de junho de 2010 e as debêntures foram captadas no dia 21 de junho de 2010 pelo montante total de R\$ 300.000, representado por 300 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000.

Adicionalmente, as debêntures da 1ª emissão fazem jus a juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal, ou saldo deste, quando aplicável, equivalentes à variação acumulada da TR capitalizada de um *spread* que pode variar de 8,3% a 10,3% ao ano de acordo com cláusulas do Instrumento Particular de Escritura. A remuneração está sendo paga semestralmente desde 1º de dezembro de 2010.

As características das debêntures da 1ª emissão foram definidas para serem admitidas à subscrição pelo FGTS, em observância ao disposto na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 578/08.

As debêntures da 1ª emissão são garantidas mediante alienação fiduciária pela Companhia de:

- (i) 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social das SPEs constituídas ou a serem constituídas pela Companhia para a incorporação e a construção das unidades imobiliárias relacionadas aos empreendimentos financiados com os recursos da Emissão;
- (ii) 100% (cem por cento) do saldo das quotas do Fundo de Investimento em Renda Fixa detidas pela Companhia e ainda não aplicadas em SPEs; e (iii) as obrigações da Companhia são garantidas ainda mediante cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos empreendimentos financiados e/ou de contas vinculadas e dos recursos nelas depositados.

Os recursos obtidos pela Companhia, por meio da 1ª emissão, estão sendo destinados exclusivamente para financiar a construção de empreendimentos residenciais que sejam enquadrados na legislação do SFH.

As debêntures da 1ª emissão estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem que a Companhia e suas controladas mantenham certos índices financeiros e operacionais. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas atendem a todas as suas cláusulas restritivas.

Os gastos incorridos e conhecidos com a 1ª emissão das debêntures foram de R\$ 3.226, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Esses valores foram contabilizados retificando o passivo, sendo amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas. Em 31 de dezembro de 2012, os saldos apresentados no passivo circulante e não circulante encontram-se registrados líquidos dos referidos custos.

Em 28 de setembro de 2012, a Rodobens Negócios Imobiliários S.A., realizou resgate antecipado parcial de 140 debêntures da 1ª emissão, totalizando o montante de R\$ 140.000 acrescido de juros e prêmios. Os recursos utilizados para o resgate encontravam-se aplicados nas contas vinculadas à operação, não representando, portanto, consumo de caixa livre da Companhia. Com o resgate antecipado, foi elaborado aditamento ao contrato, sendo que o repagamento das debêntures será realizado em três parcelas com vencimentos semestrais e consecutivos entre 1º de junho de 2014 e 1º de junho de 2015, sendo a 1ª parcela no montante de R\$ 40.000 e as demais no montante de R\$ 60.000.

## **2ª Emissão**

Em 18 de março de 2011, foi aprovada a 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em lote único e indivisível, em série única, com garantia real e flutuante, no total de 150 (cento e cinquenta) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000 (um milhão de reais), totalizando R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), com vencimento em 36 meses contados a partir da data de emissão.

O Instrumento Particular da 2ª emissão foi celebrado em 18 de março de 2011 e as debêntures foram liquidadas no dia 30 de março de 2011 pelo montante total de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), representado por 150 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000 (um milhão de reais).

As debêntures da 2ª emissão fazem jus a juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over* extragrupo, expressa na forma percentual ao ano, acrescida exponencialmente de *spread* de 1,85% ao ano, com vencimento em 30 de março de 2014.

Nas debêntures da 2ª emissão, foi dado como garantia o aval do acionista controlador.

Os recursos obtidos na 2ª emissão foram destinados para melhorar o atual perfil da dívida da Emissora, por meio do alongamento das operações de capital de giro em vigor e redução das taxas de juros aplicáveis.

Os gastos incorridos e conhecidos com a 2ª emissão foram de R\$ 1.748, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Estes valores foram contabilizados retificando o passivo e são amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas. Em 31 de

dezembro de 2012, os saldos apresentados no passivo circulante e não circulante encontram-se registrados líquidos dos referidos custos.

Em 27 de julho de 2012, a Rodobens Negócios Imobiliários S.A. realizou o resgate antecipado da 2ª emissão de debêntures da Companhia no montante de 150.000, conforme fato relevante divulgado em 25 de julho de 2012. Os recursos utilizados para o resgate foram originados do processo de alienação de SPEs.

## 15 Cláusulas restritivas “Covenants”

A Companhia possui cláusulas restritivas “covenants” em contrato de debêntures e de ações preferenciais resgatáveis em que está sujeita a certas condições restritivas que contemplam cláusulas, entre outras, que requerem que a Companhia e suas controladas mantenham certos índices financeiros e operacionais e garantias de pagamento de juros; as principais estão descritas a seguir:

### Debêntures - 1ª emissão

- a. Protestos de títulos contra a Emissora ou suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a 10% do patrimônio líquido da Emissora na data da transação, à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro.
- b. Descumprimento, pela Emissora, do percentual garantido, que equivale a 110% de recebíveis sobre o valor liberado.
- c. Descumprimento, pela Emissora, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de apuração.

Índice 1;

$$\frac{\text{Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0,7$$

Índice 2;

$$\frac{\text{Total de Recebíveis + Estoque Pronto}}{\text{Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS}} \geq 1,3$$

Ou;

$$\frac{\text{Total de Recebíveis + Estoque Pronto}}{\text{Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS}} < 0$$

Índice 3;

$$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Despesa Financeira Líquida}} \geq 1,2$$

Ou;

$$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Despesa Financeira Líquida}} < 0 \text{ (Sendo EBITDA >0)}$$

- d. O total de empreendimentos financiados que estejam em descumprimento do avanço mínimo não pode superar, a qualquer momento, um número de empreendimentos correspondente a 30% do total de empreendimentos financiados.

### **Ações Preferenciais Resgatáveis - APRs**

- a. Transferência ou aquisição do controle da Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
- b. Qualquer modificação no quadro societário da Companhia de Participações Imobiliárias S.A.
- c. Não pagamento dos dividendos pela Companhia de Participações Imobiliárias S.A.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas atendem a todas as cláusulas restritivas.

## **16 Créditos com terceiros e recursos de parceiros**

		<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Ativo - Créditos com Terceiros</b>					
Adiantamentos	(a)	154.774	106.609	12.516	27.226
Adiantamento a terceiros	(b)	8.526	9.971	22.467	21.421
Devedores por aporte	(c)	243	449	243	449
Devedores diversos	(d)	10.667	17.204	11.881	26.721
Impostos a recuperar		19.622	2.468	21.390	4.444
Títulos a receber	(e)	304	4.098	304	4.098
Adiantamento a funcionários		575	849	1.344	1.611
Consórcios adquiridos		<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
		<u>194.714</u>	<u>141.651</u>	<u>70.149</u>	<u>85.974</u>

- (a) Adiantamentos efetuados às SPEs com o objetivo de viabilizar as operações.
- (b) Adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.
- (c) Representa recursos aportados nos consórcios pelas consorciadas para financiar os empreendimentos.
- (d) Representa saldos a receber de despesas e/ou custos pagas pela controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros.
- (e) Saldo de contratos de mútuo com empresas não ligadas.

		<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Passivo - Recursos de Parceiros</b>					
Credores diversos	(a)	10.516	2.074	9.510	18.952
Credores por aporte	(b)	-	-	13.106	11.810
Contas a pagar - diversas		38	92	1.063	1.090
Títulos a Pagar		-	19	-	19
		<u>10.554</u>	<u>2.185</u>	<u>23.679</u>	<u>31.871</u>

- (a) Representa saldos a pagar de despesas e/ou custos repassados aos empreendimentos para a controladora e controladas em conjunto.
- (b) Representa recursos aportados nos consórcios pelas consorciadas para financiar os empreendimentos.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de Administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na sociedade-líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização nem a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado, conforme previsto nos contratos de participação.

## 17 Contas a pagar por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para a incorporação de empreendimentos imobiliários, que serão liquidados da seguinte forma: (a) com o repasse de percentual do Valor Geral de Venda (VGV) dos respectivos empreendimentos, geralmente variando entre 3% e 19%, à medida que ocorrerem os recebimentos; e/ou (b) em moeda corrente nacional conforme as condições constantes nos contratos de compra e venda (não considerados na modalidade do VGV). Esses compromissos estão ajustados a valor presente nos termos mencionados na Nota Explicativa nº 3.15 e estão compostos como segue:

		<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Empreendimento</b>					
<b>Controladora</b>					
West Valley		11	47	11	47
Green Place		-	4	-	4
North Valley		34	79	34	79
Tamboré 4		116	121	116	121
South Valley		64	110	64	110

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Empreendimento</b>				
Terreno - Zona Sul (SJRP - SP)	17.363	-	17.363	-
Terreno - Talhados Cassab (SJRP - SP)	2.400	-	2.400	-
Terreno - Sr. dos Passos (Cuiabá - MT)	16.973	-	16.973	-
Terreno - Rio do Meio (Itajai - SC)	4.800	-	4.800	-
Terreno - Palhoça (SC)		1.400		1.400
Terreno - Zona Sul II (SJRP - SP)	5.325	-	5.325	-
Terreno - Sta. Barbara D' Oeste (SP)	3.686	3.686	3.686	3.686
<b>Controladas</b>				
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda.	-	-	4.611	9.789
CCDI Jaw Holding Participações Ltda	-	-	4.257	4.302
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda.	-	-	46	296
Sistema Fácil Cascavel II SPE Ltda.	-	-	1.269	1.012
Sistema Fácil Cascavel IV SPE Ltda.	-	-	-	1.038
Sistema Fácil Cascavel SPE Ltda.	-	-	157	157
Sistema Fácil Nova Iguaçu SPE Ltda.	-	-	1.500	1.500
Sistema Fácil Ribeirão Preto I SPE Ltda.	-	-	1	1
Sistema Fácil Ribeirão Preto II SPE Ltda.	-	-	63	79
Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda.	-	-	127	127
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda.	-	-	296	324
Sistema Fácil Ribeirão Preto VIII SPE Ltda.	-	-	-	164
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda.	-	-	-	153
Sistema Fácil São Paulo I SPE Ltda.	-	-	47	34
Sistema Fácil S.J. do Rio Preto V SPE Ltda.	-	-	-	65
Sistema Fácil S.J. do Rio Preto VIII SPE Ltda.	-	-	10	6
Sistema Fácil S.J. do Rio Preto XIII SPE Ltda.	-	-	791	2.411
Sistema Fácil Tamboré 5 Villaggio SPE Ltda.	-	-	171	119
Sistema Fácil Tamboré 6 Villaggio SPE Ltda.	-	-	27	18
Sistema Fácil Tamboré 7 Villaggio SPE Ltda.	-	-	1.199	1.145
Sistema Fácil Tamboré 8 Villaggio SPE Ltda.	-	-	1.562	1.899
Sistema Fácil Tamboré House II SPE Ltda.	-	-	492	715
Terra Nova Rodobens Feira de Santana II SPE Ltda.	-	-	2.069	1.970
Terra Nova Rodobens Feira de Santana III SPE Ltda.	-	-	1.671	1.672
Terra Nova Rodobens Feira de Santana IV SPE Ltda.	-	-	1.822	1.822
Terra Nova Rodobens Feira de Santana V SPE Ltda.	-	-	1.645	1.645
Terra Nova Rodobens Feira de Santana VI SPE Ltda.	-	-	1.797	1.798
Terra Nova Rodobens Feira de Santana VII SPE Ltda.	-	-	241	241
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina I SPE Ltda.	-	-	620	655
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Presidente Prudente I - SPE Ltda.	-	-	1.206	1.206
Terra Nova Rodobens Residence XIII SPE Ltda.	-	-	-	1.500
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Presidente Prudente II - SPE Ltda.	-	-	1.621	1.621
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Presidente Prudente III - SPE Ltda.	-	-	1.587	1.587
Terra Nova Rodobens-Marajó Incorp Imob - Londrina II - SPE Ltda.	-	-	1.195	1.241
Terra Nova Rodobens-Marajó Incorp Imob - Londrina III - SPE Ltda.	-	-	606	567
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Palhoça IV - SPE Ltda.	-	-	980	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 306 - SPE Ltda.	-	-	2.182	2.182
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	-	-	1.726	1.726
Rodobens Incorporadora Imobiliária 308 - SPE Ltda.	-	-	2.172	2.172

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Empreendimento</b>				
Rodobens Incorporadora Imobiliária 238 Jundiá - SPE Ltda.	-	-	1.500	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 309 - SPE Ltda.	-	-	2.668	2.669
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	-	-	4.328	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.	-	-	4.328	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	-	-	12.083	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 326 - SPE Ltda.	-	-	778	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 327 - SPE Ltda.	-	-	653	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 350 - SPE Ltda.	-	-	9.022	-
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Dourados II - SPE Ltda.	-	-	1.148	1.148
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Dourados III - SPE Ltda.	-	-	92	92
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Dourados I - SPE Ltda.	-	-	918	899
Rodobens Moradas Incorp Imob - Pacatuba I - SPE Ltda.	-	-	939	746
Rodobens Moradas Incorp Imob - Pacatuba II - SPE Ltda.	-	-	744	719
Rodobens Incorporadora Imobiliária 332 - SPE Ltda.	-	-	3.233	-
Companhia de Participações Imobiliárias	-	-	1.416	2.411
<b>Total</b>	<u>50.772</u>	<u>5.447</u>	<u>134.388</u>	<u>63.090</u>
Total passivo circulante	24.726	3.187	70.905	50.187
Total passivo não circulante	26.046	2.260	63.483	12.903

Do saldo dos compromissos assumidos na compra de terrenos demonstrados, 36% serão liquidados com o repasse de percentual do VGV dos respectivos empreendimentos e 64% serão liquidados em moeda corrente nacional, conforme as condições constantes nos contratos de compra e venda.

A atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades sujeitas ou não ao repasse de percentual de VGV.

## 18 Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendimentos, os contratos de prestação de serviços, as garantias dos acionistas controladores em contratos de financiamento e a venda de unidades residenciais a prazo para alguns dos atuais cotistas controladores em conjunto.

Os saldos de partes relacionadas foram eliminados na consolidação proporcionalmente à participação da controladora.

Os saldos das transações financeiras e comerciais, representados por contratos de mútuo entre partes relacionadas e venda de terrenos a prazo para cotistas controladores em conjunto, são os seguintes:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Ativo</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Controladas e controladas em conjunto:				
SPEs	90.775	90.529	27.191	33.778
Condomínios	5.694	5.295	5.966	8.628
<b>Parceiros nos Empreendimentos:</b>				
Capa Engenharia Ltda.	22.393	15.475	22.393	16.651
Construtora Lincoln Veloso Ltda.	85	3.796	85	3.796
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	-	47	52
Construtora Romeu Chap Chap	-	-	183	113
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	5.116	2.416	5.116	2.416
Encalso Construções Ltda.	-	-	294	-
Lúcio Engenharia e Constr. Ltda.	-	-	-	61
Ric Desenv. e Cons. Imobiliária Ltda.	-	-	183	113
Luizana Empr. Imobiliários Ltda.	-	-	71	65
Engenharia Costa Hirota Ltda.	-	-	106	98
Marajó Londrina Loteadora	-	-	342	309
SM Desenv. e Incorp. Ltda.	-	314	1	316
	<u>124.063</u>	<u>117.825</u>	<u>61.978</u>	<u>66.396</u>
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Passivo</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Controladas e controladas em conjunto:				
SPEs	9.984	27.354	9.249	12.017
Condomínios	17.977	17.080	10.883	20.665
<b>Parceiros nos Empreendimentos:</b>				
Metro Investimentos Imob. Ltda.	-	-	4	4
Ampla Invest. Imob. Ltda.	-	-	32	30
Construtora Lincon Veloso Ltda.	-	-	3	60
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	-	472	472
Construtora Romeu Chap Chap Ltda.	-	-	14	8
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	47	48
Fernandez & Bogossian Des. Imob. Ltda.	-	-	1	1.913
Isa Participações S/A	-	-	32	30
Lúcio Engenharia e Constr. Ltda.	-	-	-	6.048
Posi Eng. e Construção Ltda.	-	-	-	3
Ric Desenv. Consult. Ltda.	-	-	14	8
SM Desenv. e Inc. Ltda.	-	-	111	103
	<u>27.961</u>	<u>44.434</u>	<u>20.862</u>	<u>41.409</u>
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Resultado (receitas)</b>				
<b>Controladas e Controladas em Conjunto:</b>				
Imobiliária Rodobens Ltda.	-	72	-	72
Companhia de Participações Imobiliárias	4	4	4	4
SPEs	10.237	13.733	2.711	5.355
Condomínios	223	236	325	541
<b>Parceiros nos Empreendimentos:</b>				
Capa Engenharia Ltda.	1.495	891	1.523	1.060
Construtora Lincon Veloso Ltda.	148	534	148	534
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	299	414	299	449
Engenharia Costa Hirota Ltda.	-	-	8	8
Construtora Romeu Chap Chap	-	-	13	8
Fernandez e Bogossian Des. Imob. Ltda.	-	60	-	108



	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Lúcio Engenharia e Constr. Ltda.	-	-	1	6
Klokplan Engenharia Ltda EPP	-	149	-	149
Marajó Londrina Loteadora Ltda	-	-	34	15
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	-	4	5
Luizana Empreendimentos Imobiliários	-	-	5	5
SM Desenv. e Inc. Ltda.	4	35	5	35
Ric Desenv. e Cons. Imobiliária Ltda.	-	-	13	8
	<u>12.410</u>	<u>16.128</u>	<u>5.093</u>	<u>8.362</u>
	Controladora		Consolidado	
Resultado (despesas)	2012	2011	2012	2011
Empresas do Grupo Rodobens	-	5.429	-	5.429
Controladas e Controladas em Conjunto:				
SPEs	2.869	8.889	1.048	3.287
Condomínios	602	810	904	1.151
Parceiros nos Empreendimentos:				
Ampla Invest. Imob. Ltda.	-	-	3	3
Construtora Lincon Veloso Ltda.	-	-	2	5
Fernandez & Bogossian Des. Imob. Ltda.	-	6	159	449
Isa Participações S/A	-	-	3	3
Lúcio Engenharia e Constr. Ltda.	-	-	256	485
SM Desenv. e Inc. Ltda.	-	-	9	11
Ric Desenv. Consult. Ltda.	-	-	1	-
Capa Engenharia Ltda.	-	-	25	209
C&S Empreendimentos Imobiliários	-	-	4	50
	<u>3.471</u>	<u>15.134</u>	<u>2.414</u>	<u>11.082</u>

Os saldos registrados no ativo e as receitas financeiras com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo da controladora com as suas controladas e controladas em conjunto.

Em 31 de dezembro de 2012, existem 65 controladas e controladas em conjunto com saldo (68 em 31 de dezembro de 2011), sendo os saldos dos ativos mais representativos os seguintes: Sistema Fácil - Tamboré 7 Villaggio - SPE Ltda. - R\$ 15.708 (R\$ 12.370 em 31 de dezembro de 2011), Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Santa Maria I - SPE Ltda. - R\$ 5.917 (R\$ 2.690 em dezembro de 2011), Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda. - R\$ 9.744 (R\$ 9.279 em dezembro de 2011), Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Porto Alegre II - SPE Ltda. - R\$ 6.990 (R\$ 0 em dezembro de 2011).

Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo com as Empresas do Grupo Rodobens e com os parceiros nos empreendimentos relativos às controladas e controladas em conjunto.

Os saldos das transações comerciais, representados por prestações de serviços administrativos em partes relacionadas e venda de terrenos a prazo para cotistas controladores em conjunto, são os seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Receitas com Prestação de Serviços</b>				
<b>Controladas e Controladas em Conjunto:</b>				
SPEs	-	414	570	1.493
Condomínios	-	-	<u>1.520</u>	<u>3.127</u>
	-	414	2.090	4.620
<b>Despesas com Prestação de Serviços</b>				
	<u>16.293</u>	<u>14.887</u>	<u>16.561</u>	<u>14.955</u>
Empresas do Grupo Rodobens	<u>16.293</u>	<u>14.887</u>	<u>16.561</u>	<u>14.955</u>

## 18.1 Remuneração dos administradores

Nossa política de remuneração para nossos diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores.

Os membros da nossa Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável. A estratégia de remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembléia Geral Ordinária.

A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais.

Os membros independentes do Conselho de Administração fazem jus apenas à remuneração fixa mensal, independente do número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração.

Adicionalmente, os membros efetivos do Conselho Fiscal fazem jus apenas à remuneração fixa, estabelecida dentro dos limites previstos na legislação aplicável.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas contabilizaram despesa com remuneração de seus administradores no montante de R\$ 4.811, compreendendo 3 (três) diretores estatutários, 7 (sete) membros do conselho de administração e 5 (cinco) membros do conselho fiscal. Deste montante, R\$ 2.533 corresponde ao provisionamento no acumulado de 2012 relacionados ao plano de remuneração variável.

## 18.2 Compromissos

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 8, a Companhia realizou seis operações de alienação de sua participação em SPEs. Como garantia dessas operações, em cinco alienações foram firmados instrumentos de opção de compra e venda entre as adquirentes dessas participações e a controladora da Companhia, GV Holding, que mediante esse instrumento, tem o compromisso de recompra das participações vendidas, caso algumas condições não sejam atingidas e em uma alienação foi firmado um instrumento de opção de compra e venda entre a adquirente dessa participação e a própria Companhia que mediante esse instrumento, tem o compromisso de recompra das participações vendidas, caso algumas condições não sejam atingidas.

## 19 Impostos com recolhimento diferido

### 19.1 Impostos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia. A base de apuração para os exercícios, de acordo com a legislação fiscal vigente, é como segue:

<u>Passivo</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Receitas reconhecidas pela evolução				
e não realizadas financeiramente	<u>23.187</u>	<u>3.548</u>	<u>769.326</u>	<u>905.152</u>
Imposto de Renda com recolhimento diferido	571	571	17.713	24.295
Contribuição social com recolhimento diferido	308	308	9.269	13.075
COFINS com recolhimento diferido	1.043	44	23.177	22.037
PIS com recolhimento diferido	<u>226</u>	<u>9</u>	<u>4.978</u>	<u>2.917</u>
	<u>2.148</u>	<u>932</u>	<u>55.137</u>	<u>62.324</u>
Passivo circulante	1.019	437	50.359	59.282
Passivo não circulante	<u>1.129</u>	<u>495</u>	<u>4.778</u>	<u>3.042</u>
	<u>2.148</u>	<u>932</u>	<u>55.137</u>	<u>62.324</u>

<u>Resultado</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Imposto de renda com recolhimento diferido	-	-	(1.772)	91
Contribuição social com recolhimento diferido	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(893)</u>	<u>(460)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.665)</u>	<u>(369)</u>

Em dezembro de 2012, a Companhia adotou a Medida Provisória nº 601, de 28 de dezembro de 2012 que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação - RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida (6% antes da Medida Provisória), o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e também adotou a instrução da Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012, onde alterou o valor do imóvel de R\$ 85.000,00 para R\$ 100.000,00 para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, e assim sendo o percentual de pagamento unificado é equivalente a 1% da receita mensal recebida.

A Medida Provisória e a Lei acima mencionada passariam a produzir efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013, porém com base no CPC 32 a Companhia realizou esta adoção pelo fato que esses impostos diferidos estão mensurados pela alíquotas que serão liquidados. Assim, os efeitos desta adoção estão sendo demonstrados abaixo:

<b>Passivo</b>	<b>Antes da adoção</b>	<b>Após a adoção</b>	<b>Efeitos</b>
Imposto de renda com recolhimento diferido	6.167	4.162	2.005
Contribuição social com recolhimento diferido	3.226	2.206	1.020
COFINS com recolhimento diferido	8.476	5.741	2.735
PIS com recolhimento diferido	<u>1.839</u>	<u>1.234</u>	<u>605</u>
	<u>19.708</u>	<u>13.343</u>	<u>6.365</u>

## 19.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>IR e CS</b>	<b>IR e CS</b>	<b>IR e CS</b>	<b>IR e CS</b>
Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social	84.357	57.892	106.642	79.964
Exclusão da equivalência patrimonial e valor justo	<u>(164.130)</u>	<u>(81.367)</u>	<u>(6.751)</u>	<u>1.452</u>
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	26.660	7.982	(33.963)	(27.681)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	38.338	13.592
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	<u>(26.660)</u>	<u>(7.982)</u>	<u>(26.660)</u>	<u>(7.982)</u>
Imposto de renda e contribuição social no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(22.285)</u>	<u>(22.071)</u>
Parcela corrente	-	-	(19.620)	(21.702)
Parcela diferida	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>( 2.665)</u>	<u>( 369)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(22.285)</u>	<u>(22.071)</u>

## 19.3 Prejuízo fiscal

As diferenças temporárias dedutíveis e os prejuízos fiscais acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar os benefícios destes.

O total dos prejuízos fiscais acumulados em 31 de dezembro de 2012 na controladora é de R\$ 411.488 (R\$ 254.669 em 31 de dezembro de 2011).

## 19.4 Segregação patrimonial da incorporação

Todos os empreendimentos que a Companhia possui estão inseridos em estruturas de Segregação Patrimonial constituídos na forma de SPEs (Sociedade de Propósito Específico). Em

31 de dezembro de 2012, a Companhia é constituída pela Controladora e a consolidação de 267 SPEs.

Das 142 SPEs com projetos ativos que a Companhia possui, 61 fizeram a opção ao RET “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação. O resultado operacional bruto do exercício das SPEs enquadradas no RET em relação ao resultado operacional bruto consolidado do exercício, estão assim apresentados:

	Empresas RET	Empresas Consolidadas	% do RET s/ Total
<b>Resultado operacional bruto</b>			
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	417.940	798.696	52%
Custos dos imóveis vendidos	<u>(280.983)</u>	<u>(554.763)</u>	51%
Lucro bruto	136.957	243.933	56%

## 20 Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Provisão de garantia:	5	5	6.641	7.902
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>6.641</u>	<u>7.902</u>

Constituída aplicando-se o percentual entre 1% e 2% sobre o custo incorrido das unidades vendidas. Esse percentual foi determinado pela Administração com base nas perdas históricas que a Companhia possui no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos).

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2011	5	7.902
Provisionado no exercício	-	5.323
Consumido no exercício	<u>-</u>	<u>(6.584)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>5</u>	<u>6.641</u>

## 21 Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia possui processos judiciais e administrativos em andamento de natureza trabalhista, tributária e cível. A política para constituição de provisão adotada pela Companhia tem relação com a fase processual das ações judiciais efetivamente ajuizadas pelos autores, de forma que a partir do conhecimento da sentença judicial, altera-se a probabilidade de perda de "possível" para "provável", ocasião em que o valor atribuído à condenação é provisionado. Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da Administração e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis.

Passivo		Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Natureza da contingência:					
Trabalhista/cível	(a)	<u>227</u>	<u>32</u>	<u>2.771</u>	<u>1.921</u>
		<u>227</u>	<u>32</u>	<u>2.771</u>	<u>1.921</u>

- (a) São representadas, principalmente, por litígios decorrentes de reclamações trabalhistas e encargos previdenciários e ações indenizatórias por perdas e danos, oriundos de relações de consumo, não amparados por cobertura de seguro.

A seguir, a movimentação das provisões no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	Tributária	Trabalhista/Cível	Tributária	Trabalhista/Cível
Saldo em 31 de dezembro de 2011	-	32	-	1.921
Provisionado no exercício	83	290	90	5.835
Revertido no exercício	<u>83</u>	<u>95</u>	<u>90</u>	<u>4.985</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>=</u>	<u>227</u>	<u>=</u>	<u>2.771</u>

Adicionalmente, existem outros processos de natureza cível, trabalhista e tributária com grau de risco possível no montante de R\$ 9.904 (R\$10.538 em 31 de dezembro de 2011) na controladora e suas controladas, sendo que, na participação da Companhia, corresponde a R\$ 7.292 (R\$ 6.778 em 31 de dezembro de 2011) não registrados nas demonstrações financeiras.

A Administração da Companhia e suas controladas entendem não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras.

As declarações de rendimentos da Companhia estão sujeitas à revisão e à aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e à aprovação final pelas autoridades fiscais.

## 22 Clientes coobrigação

A Companhia mantém corresponsabilidade por recebíveis de seus clientes por aquisição de imóveis que foram objeto de operações de cessão de recebíveis perante o Itaú Unibanco S.A. Essas operações ocorreram em duas modalidades: (a) a primeira consiste na corresponsabilidade sobre 5% dos saldos devedores dos clientes até o prazo final de vencimento dos recebíveis; e (b) a segunda consiste na corresponsabilidade sobre 10% dos saldos devedores dos clientes até o prazo de 24 meses a contar a partir da data da contratação por parte do cliente ou até que este atinja 30% do valor do imóvel transacionado, sendo considerado o prazo que por último ocorrer. Ainda nessa modalidade de corresponsabilidade, a Companhia e suas controladas têm a obrigação de constituir uma “caução”, representada por penhor de aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário (CDB) no valor de 10% sobre os valores cedidos, a fim de garantir a corresponsabilidade.

Em 31 de dezembro de 2012, não existe saldo devedor destes clientes, pois a Companhia exerceu a coobrigação de recompra de carteiras negociadas com o Itaú Unibanco S.A. devido à inadimplência maior que 120 dias destas carteiras.

No trimestre findo em 31 de março de 2010, a Companhia firmou dois contratos de cessão de recebíveis com o Banco Santander S.A., nos quais também mantém corresponsabilidade por esses recebíveis. Esses contratos preveem a obrigação da Companhia e suas controladas, durante o prazo de seis meses, para o primeiro contrato, e um ano, para o segundo contrato, contados a partir da data de assinatura destes, de recomprarem todos os créditos cedidos que apresentem inadimplência de duas prestações, consecutivas ou não.

Ainda nessa modalidade de corresponsabilidade, para o primeiro contrato mencionado, a Companhia e suas controladas têm a obrigação de constituir uma “caução”, representada por penhor de aplicação financeira em CDB no valor de 20% sobre os valores cedidos, a fim de garantir a corresponsabilidade.

Adicionalmente, no trimestre findo em 31 de dezembro de 2010, a Companhia firmou dois contratos de cessão de recebíveis com a Brazilian Securities Companhia de Securitização, nos quais também mantém corresponsabilidade por esses recebíveis. Esses contratos preveem a obrigação da Companhia e suas controladas, durante todo o prazo da carteira, de recomprarem todos os créditos que apresentarem inadimplência de três prestações, consecutivas ou não.

Por não atenderem a determinadas condições para reconhecimento da baixa integral dos valores constantes no contas a receber, a Companhia está apresentando os saldos da cessão de recebíveis imobiliários relativos às cessões com o Banco Santander S.A. e Brazilian Securities Companhia de Securitização em contas específicas no ativo e no passivo circulantes, respectivamente.

## **23 Patrimônio líquido**

### **23.1 Capital social**

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 48.575.200 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

### **23.2 Reserva de capital**

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possui mais a reserva de capital referente ao plano de opções de ações firmado em 2007, sendo R\$ 51 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, R\$ 922 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009, R\$ 2.341 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e R\$ 3.614 referentes à contabilização inicial do plano no exercício de 2007 e, conseqüentemente, no exercício de 2010, foi transferido para reserva de lucros o valor de R\$ 1.996, em razão da não opção exercida pelos participantes do plano de ações referente ao primeiro lote de opções de ações dessa modalidade. No trimestre findo em 31 de março de 2011, foi transferido para reserva de lucros o valor de R\$ 2.373, em razão da não opção exercida pelos participantes do plano de ações referente ao segundo lote de opções de ações dessa modalidade. No trimestre findo em 30 de junho de 2012, foi transferido para reserva de lucros o valor de R\$ 2.559, em razão da não opção exercida pelos participantes do plano de ações referente ao terceiro e último lote de opções de ações dessa modalidade. Vide mais comentários na Nota Explicativa nº 24 a seguir.

### **23.3 Distribuição de dividendos**

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei. Os dividendos foram calculados conforme demonstrado a seguir:

	2012	2011
Lucro líquido do exercício	84.357	57.892
Reserva legal (5%)	<u>(4.218)</u>	<u>(2.895)</u>
Lucro líquido à disposição	<u>80.139</u>	<u>54.997</u>
Dividendos mínimos obrigatórios (25% sobre a base de cálculo)	20.035	13.750
Complemento de dividendos conforme ata de Assembleia Geral Ordinária	=	<u>2.750</u>
Total	<u>20.035</u>	<u>16.500</u>

O saldo remanescente de lucros acumulados em 31 de dezembro de 2012, no valor de R\$ 60.104, está sendo transferido, conforme proposta da Administração, para a conta “Reserva de retenção de lucros”, no pressuposto de sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, com as demonstrações financeiras do exercício findo naquela data. Essa proposta está baseada na necessidade de manter capital de giro e de atender ao projeto de expansão e crescimento dos negócios estabelecido em seu plano de investimento (denominado “Orçamento de Capital”).

#### 23.4 Reserva legal

Constituída a parcela de 5% do lucro líquido do exercício observando o limite estabelecido em lei.

#### 23.5 Ações em tesouraria

A Companhia possui em tesouraria 627.700 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado até 31 de dezembro de 2012, pelo montante de R\$ 6.624 para futura alienação. Essas ações não atingem o limite de 10% conforme definido pela Instrução CVM nº 10/80 e sua alteração conforme Instrução CVM nº 268/97. O valor de mercado, em 31 de dezembro de 2012, corresponde a R\$ 7.940 (R\$ 12,65 por unidade de ação).

### 24 Plano de opções de ações

Foram aprovadas, em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 4 de janeiro de 2007, as Diretrizes para Estruturação de Plano de Opção de Compra de Ações e/ou de Plano de Concessão de Ações Restritas (“Diretrizes”). Essas Diretrizes contemplam a possibilidade do Conselho de Administração (“Conselho”) outorgar opções de compra de ações e/ou ações restritas em quantidade que, somadas, não poderão exceder 3% do número total de ações emitidas (48.575.200) pela Companhia após a conclusão da Primeira Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias (“IPO”) de emissão da Companhia.

Em 4 de janeiro de 2007, o Conselho, de acordo com as Diretrizes, aprovou o Plano de Opção de Compra de Ações Individual (“Plano” ou “Planos”), para três membros da Administração, em condições idênticas para cada beneficiário, totalizando o equivalente a 1,5% do capital naquela data, ou seja, 0,5% para cada um.

Cada Plano contempla o número de opções outorgadas, bem como as condições de exercício. O preço de exercício é o do IPO (R\$ 19,50), e os períodos de carência dos Planos, definidos como as datas nas quais o direito de exercício das opções é adquirido, são três: 31 de janeiro de 2008,



31 de janeiro de 2009 e 31 de janeiro de 2010, para cada 1/3 da quantidade total de opções outorgada.

A prática contábil adotada pela Companhia com relação aos planos consiste no registro e na divulgação das informações relativas aos Planos. As etapas consideradas para a realização do cálculo foram:

- a. A utilização do método binomial para cálculo de valor justo (*fair value*) das opções na data da concessão dos Planos. Referido método requer a adoção de premissas, tais como: (1) ciclo de vida das opções; (2) volatilidade futura esperada; e (3) preço de exercício. O ciclo de vida assumido foi o período desde a data de concessão dos Planos até o ponto médio entre a data de aquisição do direito de exercício (*vesting date*) e a data em que o direito de exercício expira. A volatilidade assumida foi o preço da ação no período desde o início de sua negociação em bolsa (31 de janeiro de 2007) até a data estimada para o exercício da opção. O preço de exercício é aquele previsto nos Planos, de R\$ 19,50 por ação (preço do IPO). A contabilização dos efeitos dos Planos consiste na utilização da expectativa de duração do Plano e volatilidade no preço das ações no período desde o início do plano (4 de janeiro de 2007) até a data estimada para o exercício da opção.
- b. Os valores de cada opção, resultantes do cálculo pelo método binomial para cada data de direito de exercício, foram: R\$ 8,22 para o *vesting date*, iniciado em 31 de janeiro de 2008, R\$ 9,77 para o *vesting date*, iniciado em 31 de janeiro de 2009, e R\$ 11,06 para o *vesting date*, iniciado em 31 de janeiro de 2010.
- c. Os efeitos decorrentes do registro das despesas com remuneração por meio de opções de compra de ações, com base em seu valor justo na data de concessão dos Planos, calculado pelo método binominal, cujo saldo acumulado no patrimônio líquido foi zerado em 31 de dezembro de 2012.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, expirou o prazo de exercício do primeiro lote de opções de ações, durante o qual nenhuma opção foi exercida pelos participantes do plano. Desta forma, o montante de R\$ 1.996 existente em 31 de dezembro de 2010, referente a este lote, foi revertido para a conta de reserva de lucros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, expirou o prazo de exercício do segundo lote de opções de ações, durante o qual nenhuma opção foi exercida pelos participantes do plano. Desta forma, o montante de R\$ 2.373 existente em 31 de dezembro de 2011, referente a este lote, foi revertido para a conta de reserva de lucros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, expirou o prazo de exercício do terceiro e último lote de opções de ações, durante o qual nenhuma opção foi exercida pelos participantes do plano. Desta forma, o montante de R\$ 2.559 existente naquela data, referente a este lote, foi revertido para a conta de reserva de lucros.

## **25 Lucro por ação**

A tabela a seguir reconcilia o lucro líquido e a média ponderada do valor por ação, utilizados para o cálculo do lucro básico e diluído:

	<b>Controladora</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício - Operações continuadas	84.357	57.892
Número de ações durante o ano (mil)	<u>47.968</u>	<u>48.335</u>

Lucro (prejuízo) por ação - Básico e diluído 1,759 1,198  
 Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias e, conseqüentemente, o lucro por ação diluído é equivalente ao lucro por ação básico, conforme demonstrado anteriormente.

## 26 Instrumentos financeiros

### Gerenciamento dos riscos financeiros

#### *Visão geral*

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito
- Risco de liquidez
- Risco de mercado
- Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, as políticas e os processos de mensuração e o gerenciamento de riscos e o gerenciamento do capital da Companhia.

#### **Estrutura de gerenciamento de risco**

A Administração da Companhia adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando a liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

#### **Riscos de crédito**

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2012, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e créditos perante clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

### Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

Nota	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa e equivalentes de caixa	56.081	13.755	204.583	274.822
Aplicações financeiras	63.482	157.199	71.016	158.942
Créditos perante clientes	11.056	4.240	777.171	908.397
Créditos com terceiros	194.714	141.651	70.149	85.974
Outros créditos	995	18.362	8.554	23.504
Partes relacionadas	<u>124.063</u>	<u>117.825</u>	<u>61.978</u>	<u>66.396</u>
	<u>450.391</u>	<u>453.032</u>	<u>1.193.451</u>	<u>1.518.035</u>

### Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. Nas controladas, esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos arrendamentos será lastro para a liquidação dos empréstimos.

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo a estrutura de capital sustentada por ativos financeiros, recebíveis imobiliários e estoque de unidades, o que permite um elevado grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Companhia possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, ações preferências resgatáveis, debêntures e fornecedores são conforme segue:

<b>Consolidado</b>				
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>Até 1 ano</b>	<b>1 a 3 anos</b>	<b>3 a 5 anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos	124.377	181.110	2.247	307.734
Financiamento por arrendamento financeiro	5.955	467	-	6.422
Ações preferenciais resgatáveis	100.234	-	-	100.234
Debêntures	375	159.088	-	159.463
Fornecedores	36.898	-	-	36.898
	<b>267.839</b>	<b>340.665</b>	<b>2.247</b>	<b>610.751</b>

<b>Consolidado</b>				
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>Até 1 ano</b>	<b>1 a 3 anos</b>	<b>3 a 5 anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos	162.326	173.103	51.101	386.530
Financiamento por arrendamento financeiro	5.111	6.383	-	11.494
Ações preferenciais resgatáveis	463	99.958	-	100.421
Debêntures	6.607	388.299	59.733	454.639
Fornecedores	51.093	-	-	51.093
	<b>225.600</b>	<b>667.743</b>	<b>110.834</b>	<b>1.004.177</b>

### Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno. Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. Existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde, a maior parte do fluxo futuro dos arrendamentos terá os mesmos indexadores das captações, mitigando as possíveis oscilações. A Companhia está sujeita ao risco de moeda nos empréstimos denominados em uma moeda diferente das respectivas moedas funcionais das entidades da Companhia, em sua grande maioria o Real (R\$). Juros sobre empréstimos são denominados na moeda do empréstimo. Em geral, empréstimos são denominados em moeda equivalente aos fluxos de caixa gerados pelas operações básicas da Companhia, principalmente em Reais. Isso proporciona uma proteção econômica sem a contratação de derivativos, fazendo com que a contabilidade de *hedge* não seja aplicada nessas circunstâncias.

### Risco cambial

A Companhia possui contrato de empréstimo originalmente denominado em dólares norte-americanos acrescido de taxa de juros fixa, em que, concomitantemente, é firmado um *swap* entre a Companhia e o mesmo banco que forneceu o empréstimo, no mesmo valor e obedecendo ao mesmo prazo. O objetivo do *swap* é trocar a variação cambial para um empréstimo denominado em reais, com taxa de juros fixa medida pela variação do CDI (mais *spread*), com a mesma exposição e datas de vencimento e, desta forma, eliminar a exposição a riscos cambiais.

Este tipo de operação configura um instrumento financeiro sintético em que, formalmente, dois contratos formam um único instrumento financeiro que, no caso da Companhia, é um empréstimo denominado em reais com juros equivalentes ao CDI + *spread* fixo. Essas transações estão registradas como empréstimos e classificadas na categoria de outros passivos financeiros que requer sua mensuração ao custo amortizado. Esta operação está mencionada na Nota Explicativa nº 11.1.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possuía outras dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira. Desta forma, a Companhia não possuía nenhuma exposição cambial naquela data.

### **Risco de taxas de juros**

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente:

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- Juros sobre os mútuos a receber contratados à taxa prefixada de 12% a 12,7% ao ano e CDI + 2% ao ano.
- Juros sobre a CCB do Banco Itaú BBA à taxa prefixada de 10,78% ao ano + TR.
- Juros remuneratórios sobre a CCB do Banco do Brasil S.A. à taxa prefixada de 9,93% ao ano.
- Juros sobre empréstimos bancários contratados entre CDI + 0,85% ao ano a 2,00% ao ano.
- Juros sobre empréstimos contratados com o SFH entre TR + 8,0% ao ano a 13% ao ano.
- Juros sobre as ações preferenciais resgatáveis - CDI + 1,1% ao ano.
- Juros sobre as debêntures de 1ª emissão - TR + 8,30% ao ano.

De acordo com os riscos de taxas de juros acima, os saldos expostos estão demonstrados da seguinte forma:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Ativos</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Caixa e equivalentes de caixa (a)	56.081	13.755	204.583	274.822
Aplicações financeiras	63.482	157.199	71.016	158.942
Créditos perante clientes	11.056	4.240	777.171	908.397
Partes relacionadas	<u>124.063</u>	<u>117.825</u>	<u>61.978</u>	<u>66.396</u>
Total	<u>254.682</u>	<u>293.019</u>	<u>1.114.748</u>	<u>1.408.557</u>
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<u>Passivos financeiros</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Empréstimos e financiamentos	160.126	142.017	307.734	386.530
Financiamento por arrendamento financeiro	6.422	11.494	6.422	11.494
Debêntures	159.463	454.639	159.463	454.639
Ações preferenciais resgatáveis	-	-	100.234	100.421
Partes relacionadas	<u>27.961</u>	<u>44.434</u>	<u>20.862</u>	<u>41.409</u>
Total	<u>353.972</u>	<u>652.584</u>	<u>594.715</u>	<u>994.493</u>

- (a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como “Caixa e equivalentes de caixa”, conforme Nota Explicativa nº 04.

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

### **Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros**

A maior parte dos custos da Companhia e toda a carteira de recebimentos de projetos não finalizados são atualizadas pelo índice INCC. Como o saldo da carteira de recebimentos é maior do que o valor dos custos a incorrer, o impacto aconteceria no caso de um índice negativo do INCC. Um decréscimo de um ponto percentual nesta taxa, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, representaria uma diminuição na margem bruta da Companhia na ordem de 13% (18% em dezembro de 2011).

Todas as aplicações financeiras da Companhia, e, aproximadamente, 19% do seu endividamento total estão atrelados ao CDI (27% em 31 de dezembro de 2011). Como o saldo das aplicações é superior ao saldo do endividamento atrelado ao CDI, um acréscimo de um ponto percentual sobre a taxa média do CDI do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, representaria um aumento no lucro líquido da Companhia em R\$ 362 (aumento de R\$ 37 em 31 de dezembro de 2011).

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em 31 de dezembro de 2012:

	<u>Cenário de Ganho</u>		<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário de Perda</u>	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	3,47%	5,21%	6,94%	8,68%	10,41%
INCC	3,56%	5,34%	7,12%	8,90%	10,68%
TR	0,13%	0,20%	0,26%	0,33%	0,39%

Ativos e (passivos) líquidos	Resultado Esperado com índice Provável	<u>Efeito de (perda) adicional em cenário adverso</u>	
		Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	2.355	2.944	3.533
INCC	2.392	2.990	3.588
TR	(1.178)	(1.473)	(1.768)

### **Riscos operacionais**

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade. A principal responsabilidade para o desenvolvimento e a implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio.

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra orçado; (ii) de obras, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

### **Sistema de controle de risco**

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, o que possibilita, por exemplo, diminuir o ciclo construtivo dos projetos, a fim de reduzir sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal redução ocorre geralmente mediante o desenvolvimento de novas tecnologias construtivas, aprimoramento e treinamento das equipes produtivas, utilização de insumos e materiais pré-processados etc.

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, são calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

### **Controle do risco de perdas**

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para seu capital e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

### **Controle da exposição máxima de caixa**

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos devem ser incluídos no seu portfólio.

### **Atuação em mercado com liquidez**

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta de absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita-se reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos, e por se associar a parceiros locais.

### **Gestão de capital**

A dívida líquida financeira tal como definido e utilizado pela Companhia corresponde ao endividamento bancário, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.



## Dívida líquida

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Endividamento bancário	573.853	953.084
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>(275.599)</u>	<u>(433.764)</u>
Endividamento líquido	<u>298.254</u>	<u>519.320</u>

### Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão apresentados e classificados conforme a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Ativos financeiros</b>				
<b>Valor justo por meio do resultado</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	56.081	13.755	204.583	274.822
<b>Mantidos até o vencimento</b>				
Aplicações financeiras	3.035	104.802	10.569	106.545
<b>Empréstimos e recebíveis:</b>				
Créditos perante clientes	5.174	1.869	712.662	857.471
Créditos com terceiros	194.714	141.651	70.149	85.974
Outros créditos	995	18.362	8.554	23.504
Total circulante	<u>259.999</u>	<u>280.439</u>	<u>1.006.517</u>	<u>1.348.316</u>
<b>Mantidos até o vencimento</b>				
Aplicações financeiras	60.447	52.397	60.447	52.397
<b>Empréstimos e recebíveis:</b>				
Créditos perante clientes	5.882	2.371	64.509	50.926
Partes relacionadas	124.063	117.825	61.978	66.396
Total não circulante	<u>190.392</u>	<u>172.593</u>	<u>186.934</u>	<u>169.719</u>
Total ativos financeiros	<u>450.391</u>	<u>453.032</u>	<u>1.193.451</u>	<u>1.518.035</u>
	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Outros passivos financeiros ao custo amortizado:</b>				
Fornecedores	12.472	5.883	36.898	51.093
Empréstimos e financiamentos	17.740	29.215	124.377	162.326
Financiamento por arrendamento financeiro	5.955	5.111	5.955	5.111
Debêntures	375	6.607	375	6.607
Ações preferenciais resgatáveis	-	-	100.234	463
Recursos de parceiros	10.554	2.185	23.679	31.871
Contas a pagar por aquisição de imóveis	24.726	3.187	70.905	50.187
Partes relacionadas	27.961	44.434	20.862	41.409
Contas a pagar por aquisição de participações	4.134	-	4.134	-

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Passivos financeiros</b>				
Outras contas a pagar	<u>4.331</u>	<u>24.098</u>	<u>41.849</u>	<u>45.096</u>
Total circulante	<u>108.248</u>	<u>120.720</u>	<u>429.268</u>	<u>394.163</u>
-				
<b>Outros passivos financeiros ao custo amortizado:</b>				
Empréstimos e financiamentos	142.386	112.802	183.357	224.204
Financiamento por arrendamento financeiro	467	6.383	467	6.383
Debêntures	159.088	448.032	159.088	448.032
Ações preferenciais resgatáveis	-	-	-	99.958
Contas a pagar por aquisição de imóveis	26.046	2.260	63.483	12.903
Contas a pagar por aquisição de participações	<u>75.782</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total não circulante	<u>403.769</u>	<u>569.477</u>	<u>406.395</u>	<u>791.480</u>
Total passivos financeiros	<u>512.017</u>	<u>690.197</u>	<u>835.663</u>	<u>1.185.643</u>

## Valor justo *versus* valor contábil

	Nota	Consolidado			
		2012		2011	
		Valor contábil	Valor Justo	Valor contábil	Valor Justo
Caixa e equivalentes de caixa	4	204.583	204.583	274.822	274.822
Aplicações financeiras	4	71.016	71.016	158.942	158.942
Créditos perante clientes	5	777.171	777.171	908.397	908.397
Créditos com terceiros	16	70.149	70.149	85.974	85.974
Outros créditos		8.554	8.554	23.504	23.504
Partes relacionadas	18	<u>61.978</u>	<u>61.978</u>	<u>66.396</u>	<u>66.396</u>
Total		<u>1.193.451</u>	<u>1.193.451</u>	<u>1.518.035</u>	<u>1.518.035</u>
Fornecedores		36.898	36.898	51.093	51.093
Empréstimos e financiamentos	11	307.734	307.734	386.531	386.531
Financiamento por arrendamento financeiro	12	6.422	6.422	11.494	11.494
Debêntures	14	159.463	159.463	454.639	454.639
Ações preferenciais resgatáveis	13	100.234	100.234	100.420	100.420
Recursos de parceiros	16	23.679	23.679	31.871	31.871
Partes relacionadas	18	20.862	20.862	41.409	41.409
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	134.388	134.388	63.090	63.090
Contas a pagar por aquisição de participações	8.3	4.134	4.134	-	-
Outras contas a pagar		<u>41.849</u>	<u>41.849</u>	<u>45.096</u>	<u>45.096</u>
Total		<u>835.663</u>	<u>835.663</u>	<u>1.185.643</u>	<u>1.185.643</u>

Os valores contábeis, referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência destes, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, se aproximam, substancialmente, de seus correspondentes valores de mercado.

Assim sendo, o valor justo de rubricas como “crédito perante clientes” é estimado como o valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes apurados na data de apresentação do balanço patrimonial. E também no caso de “Empréstimos e financiamento” a Administração da Companhia julga que os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo seu valor contábil são substancialmente similares aos valores de mercado, pois tais valores já contemplam o *pro rata dia* e não possuem benefícios ou penalidades em uma possível liquidação antecipada. O parágrafo a seguir demonstra quantitativamente, que caso fosse aplicado o calculo de valor justo considerando o método estimativa dos fluxos futuros de pagamento descontados a valor presente, o efeito não seria representativo.

Em 31.12.2012 a Companhia possuía um endividamento total de R\$307.734, sendo que R\$290.000 referia-se a Créditos Imobiliários com uma remuneração média ponderada de 9,22%. Considerando que 50% desta dívida está no curto prazo, e que o CDI projetado livre de risco está aproximadamente 7,4% dado o prazo médio do endividamento, a Administração entende que os efeitos de valor justo não seriam representativos, uma vez que o CDI projetado também deveria ser acrescido da taxa de risco.

### Hierarquia do valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Ativos					
Caixa e bancos (Nota 4)	1	4.200	7.381	117.403	197.678
Aplicações financeiras (Nota 4)	2	<u>51.881</u>	<u>6.374</u>	<u>87.180</u>	<u>77.144</u>
Total		<u>56.081</u>	<u>13.755</u>	<u>204.583</u>	<u>274.822</u>

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de fundo de investimentos são classificados no Nível 2, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

## 27 Receitas operacionais

A seguir, abertura da receita operacional líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita da incorporação imobiliária	24.080	798	941.269	950.150
Devoluções da receita bruta	(76)	(327)	(122.534)	(182.845)
Impostos incidentes sobre vendas				
Corrente	(573)	(386)	(18.604)	(15.234)
Diferido	(1.216)	228	(1.435)	(5.387)
Receita operacional líquida	<u>22.215</u>	<u>313</u>	<u>798.696</u>	<u>746.684</u>

### a. Receita de permuta de terrenos

A receita de permuta de terrenos é oriunda da troca de terreno por unidades construídas e desta forma ela é mensurada pelo seu valor justo, ou seja, o valor de venda das unidades a serem construídas e entregues. A receita de vendas dessas unidades é reconhecida no resultado pelo método do percentual de conclusão (POC) e também por seus respectivos custos de construções.

O quadro abaixo demonstra o montante de receitas provenientes dessa negociação, de acordo com o previsto no item 35 do CPC 30, seguindo os critérios estipulados nos itens 21 e 22 do OCPC 01.

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita de Permuta de Terreno	—	—	<u>2.276</u>	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2.276</u>	<u>—</u>

### b. Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no OCPC 04, aplicável às entidades imobiliárias. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os

recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Outras contas a pagar”.

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

<b>Unidades em construção</b>	
<b>Saldos acumulados em 31/12/2012</b>	
Receita contratada de vendas (acumulado até 31.12.2012)	2.527.657
Receita de vendas apropriada	<u>(1.946.967)</u>
Receita bruta de vendas a apropriar:	580.690
Ativo circulante	388.896
Ativo não circulante	191.794
Custo orçado das unidades vendidas	(1.666.254)
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado até 31.12.2012)	<u>1.297.197</u>
Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)	(369.057)
Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)	211.633
Adiantamento de clientes	25.792
Margem bruta	36%

- (a) Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativamente às unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos durante o processo de construção. Não incluem neste demonstrativo os custos financeiros de financiamento à construção e os custos de garantias.
- (b) O saldo de resultado na vendas de imóveis a apropriar é composto pelos créditos de clientes não realizados subtraído do saldo de compromissos de construção.
- (c) O adiantamento de clientes está registrado no passivo circulante como “Outras contas a pagar”, onde são decorrentes de recebimentos superiores aos valores a receber de clientes contabilizados conforme percentual de conclusão de obra.

## 28 Informações sobre a natureza das despesas e receitas reconhecidas na demonstração do resultado

A Companhia apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas operacionais baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Custo dos empreendimentos vendidos				
Mão de obra	(7.460)	(180)	(239.351)	(253.454)
Insumos	( 9.830)	(231)	(315.343)	(326.674)
Total	<u>(17.290)</u>	<u>(411)</u>	<u>(554.694)</u>	<u>(580.128)</u>
Despesas por natureza:	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Comissões	4	51	11.606	6.230
Marketing e propaganda	2.591	1.617	19.920	28.468
Despesas com pessoal	30.538	21.680	40.664	29.685
Outros impostos e taxas	1.118	3.919	3.301	5.510
Serviços profissionais contratados	4.094	6.922	7.897	9.735
Viagens	1.660	1.603	2.718	2.577
Uso e consumo	26.686	19.322	39.541	29.892
Depreciação/amortização	<u>4.771</u>	<u>3.101</u>	<u>5.496</u>	<u>3.765</u>
Total	<u>71.462</u>	<u>58.215</u>	<u>131.143</u>	<u>115.862</u>
Classificadas como:	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Comerciais e vendas	2.595	1.668	31.526	34.698
Gerais e administrativas	59.357	52.681	90.101	77.280
Participação de funcionários	<u>9.510</u>	<u>3.866</u>	<u>9.516</u>	<u>3.884</u>
Total	<u>71.462</u>	<u>58.215</u>	<u>131.143</u>	<u>115.862</u>

## 29 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Variações monetárias líquidas recebíveis	1.037	281	2.953	3.209
Outras variações monetárias líquidas	(2.080)	(5.057)	(82)	(5.280)
Variações monetárias líquidas	<u>(1.043)</u>	<u>(4.776)</u>	<u>2.871</u>	<u>(2.071)</u>
Juros recebidos de clientes	492	3.071	9.940	10.998
Receita financeira sobre contrato de mutuo	12.410	16.128	5.093	8.362
Rendimentos de aplicações financeiras	17.819	34.126	23.170	42.012
Recuperação despesas financeiras	-	-	47	435
Impostos	-	-	(308)	(310)
Outras receitas financeiras	<u>408</u>	<u>494</u>	<u>436</u>	<u>549</u>
Receitas financeiras	<u>31.129</u>	<u>53.819</u>	<u>38.378</u>	<u>62.046</u>
Despesa financeira sobre contrato de mútuo	(3.471)	(15.134)	(2.414)	(11.082)
Juros/encargos sobre captações	(36.908)	(64.410)	(49.946)	(82.407)
Deságio na cessão de recebíveis	-	(135)	-	(1.702)
Descontos concedidos	(35)	(140)	(838)	(1.000)
Outras despesas financeiras	<u>( 1.809)</u>	<u>( 813)</u>	<u>( 6.142)</u>	<u>( 3.732)</u>
Despesas financeiras	<u>(42.223)</u>	<u>(80.632)</u>	<u>(59.340)</u>	<u>(99.923)</u>

## 30 Outras receitas operacionais líquidas

Estão assim representadas:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita líquida de prestação de serviços	-	438	3.388	2.315
Recuperação de despesas	155	417	2.205	3.051
Outras receitas (despesas) operacionais	245	1.064	1.029	796
Ganho na alienação de investimento (Jaux Holdings S.A.) – (Nota 8.1)	90	-	90	-
Prejuízo na alienação de investimento (Marans Holdings S.A.) – (Nota 8.1)	(2.170)	-	(2.170)	-
Ganho na alienação de investimento (Marck Holdings S.A.) – (Nota 8.1)	819	-	819	-
Baixa de Ágio na Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. Palhoça II SPE Ltda.	(238)	-	(238)	-
Ganho na alienação de investimento (Companhia Hipotecária Unibanco Rodobens “CHUR”)	-	64.508	-	64.508
Resultado de avaliação a valor justo	<u>2.175</u>	<u>-</u>	<u>2.175</u>	<u>-</u>
	<u>1.076</u>	<u>66.427</u>	<u>7.298</u>	<u>70.670</u>

A receita de prestação de serviços da atividade de incorporação refere-se, basicamente, a serviços prestados pela Rodobens Prestadora de Serviços e Intermediação de Vendas Ltda. para as controladas pela administração de carteira de recebíveis, obras e serviços administrativos. Os saldos não eliminados no consolidado referem-se à participação de terceiros nas controladas. Ainda, são prestados serviços de administração de carteira para a ex-controlada CHUR. Os

custos relacionados a essas atividades de prestação de serviços encontram-se registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Em 30 de março de 2011, foi concluída a venda da controlada Rodobens Participações Ltda., que, por sua vez, é detentora da totalidade das ações de emissão da CHUR, para a GV Holding S.A. (“GV Holding”), que integra o grupo de controle da Companhia, pelo valor total de R\$ 90.000. O valor do investimento registrado na data da transação era de R\$ 25.492. O ganho na alienação deste investimento foi de R\$ 64.508 e está apresentado na demonstração do resultado na rubrica “Outras receitas operacionais”. O valor de mercado desta controlada foi determinado com base em laudo de avaliação de empresa especializada.

Em 30 de junho de 2012, foi realizada a avaliação do valor justo das *holdings* em que a Companhia possui ações e, desta maneira, foi registrada a provisão para perdas da Empresa Juillan Holdings S.A. no valor de R\$ 1.000, da Jaux Holdings S.A. no valor R\$ 1.012, da Junas Holdings S.A. no valor de R\$ 1.000 e um ganho na Empresa Leval Holdings S.A. no valor de R\$ 4.666. Assim, esta avaliação ao valor justo gerou para a Companhia um resultado de R\$ 1.654.

Em 30 de setembro de 2012, foi realizada a avaliação do valor justo das *holdings* em que a Companhia possui ações e, desta maneira, foi registrada a provisão para perdas da Empresa Marck Holdings S.A. no valor de R\$ 348, da Empresa Leval Holdings o valor de R\$ 3.086 e um ganho na Empresa Marans Holdings S.A. no valor de R\$ 3.695. Assim, esta avaliação ao valor justo gerou para a Companhia um resultado de R\$ 261 no trimestre.

Em 31 de dezembro de 2012, foi realizada a avaliação do valor justo das *holdings* onde a Companhia possui ações e, desta maneira, foi registrada a provisão para perdas da Empresa Leval Holdings S.A. no valor de R\$ 1.554 e um ganho na Empresa Mark Holdings o valor de R\$ 863 e na Empresa Marans Holdings S.A. no valor de R\$ 951. Assim, esta avaliação ao valor justo gerou para a Companhia um resultado de R\$ 260 no trimestre e R\$ 2.175 no acumulado do exercício.

## **31 Demonstrações dos fluxos de caixa**

### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na Nota Explicativa nº 4.

### **b. Informações suplementares**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Transações que não afetam caixa:		
Dividendos propostos e não pagos	20.035	16.500
Imobilizado adquirido com dívida	6.356	11.374
Valor de venda Rodobens Participações utilizado para pagamento de mútuo	-	54.725
Cotas adicionais de SPE's adquiridas para pagamento a prazo	4.134	11.000

## **32 Informações por segmento**

A Administração da Companhia baseia seus relatórios internos gerenciais para a tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base em que estas



declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Negócios Imobiliários”.

A informação segmentada por preços de produtos ou por área geográfica também não é relevante, pois a Companhia trabalha com um custo limitado de R\$ por m<sup>2</sup> para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, obedecendo a uma viabilidade econômico-financeira.

Como consequência, devido ao fato de que a Administração não utiliza qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usa nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo pronunciamento técnico CPC 22.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no segmento econômico, a Companhia não possui, individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

### **33 Cobertura de seguros**

A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto mantêm política de efetuar cobertura de seguros de forma global para os bens do imobilizado sujeitos a riscos para incêndio, roubos, danos materiais, lucros cessantes e responsabilidade civil, de acordo com a avaliação da Administração e de seus assessores jurídicos e consultores especializados.

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

\* \* \*