

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A., sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa nº 10.

A Companhia, por meio de suas controladas (isoladamente ou em conjunto), mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As presentes demonstrações financeiras, incluem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs) 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, incluindo as Orientações OCPC01 e OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC), sendo identificadas como Consolidado - IFRS e BR GAAP.
- As demonstrações financeiras da controladora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), que compreende as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as orientações, as interpretações e os pronunciamentos emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

As demonstrações financeiras individuais da controladora apresentam os investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, e nas demonstrações financeiras consolidadas demonstram os investimentos das sociedades controladas em conjunto, diferentemente das IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos em controladas pelo valor de custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado e o patrimônio líquido e o resultado da controladora apresentados pela Companhia em suas demonstrações financeiras individuais, atribuíveis aos acionistas controladores. Assim sendo, as demonstrações financeiras consolidadas e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

As práticas e políticas contábeis utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do período findo em 31 de dezembro de 2013 estão consistentes com as utilizadas no exercício e período anterior, reapresentado conforme nota explicativa nº3.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na nota explicativa nº 10 (criadas com o propósito de administração e construção de empreendimentos imobiliários) e do Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado EZTEC (extinto em outubro de 2013). Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Investimentos em controladas

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Investimentos em controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

c) Fundo de investimento exclusivo

Fundo de investimento financeiro administrado por instituição financeira de primeira linha, que aplica basicamente em títulos públicos federais, operação compromissada e certificados de depósito bancário. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando limitadas às taxas de administração dos ativos e outros serviços inerentes às suas operações.

A Companhia detém 100% das cotas do Fundo, e em sua essência é um fundo de investimento exclusivo. Nesta situação em conformidade com as Instruções da CVM nºs 247/1996 e 408/2004, a Companhia consolidou o Fundo em suas demonstrações financeiras com o objetivo de evidenciar a situação financeira e patrimonial como um todo.

O fundo exclusivo é anualmente auditado por auditores independentes e o exercício social inicia-se em 1º de abril e termina em 31 de março de cada ano.

Seus recursos são utilizados, preponderantemente, na aquisição de terrenos, na formação de parcerias e no custeio dos empreendimentos em andamento, conforme demonstrado no Fluxo de Caixa.

Em outubro de 2013 este fundo exclusivo, teve suas operações encerradas, com o resgate total de sua cotas, pela Companhia e suas controladas.

2.4. Combinação de negócios

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente com os antigos controladores da adquirida e das participações societárias emitidas pela controladora em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

As participações de acionistas não controladores, que correspondem a participações atuais e conferem 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.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real (R\$).

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

- **Julgamentos:** a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.
- **Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

➤ **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;

➤ **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final;

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a fiscalização por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, tampouco, que estas autuações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

➤ **Valor justo de 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 estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isto 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 estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.7. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia e suas controladas fizerem parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Representado por numerário existente no caixa e bancos.

- Aplicações financeiras

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário – CDBs, Letras Financeiras do Tesouro e fundo de investimento cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas

as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

- Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis” até a entrega das chaves e como “Receitas financeiras” (juros ativos) após a entrega das chaves.

b) Passivos financeiros

- Empréstimos e financiamentos

Representados basicamente por financiamentos de crédito imobiliário cujos recursos são aplicados nas obras. Estão apresentados pelo seu valor original, acrescidos de juros e atualização monetária previstos em seus contratos.

c) Outros ativos e passivos financeiros sujeitos à indexação

Ativos e passivos em reais (R\$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de juros efetivos, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas de encerramento das demonstrações financeiras. De forma similar, ganhos e perdas cambiais e variações monetárias são reconhecidos no resultado, quando auferidos e incorridos.

d) Instrumento de patrimônio (ações em tesouraria)

A recompra de ações da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado proveniente de compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos de patrimônio da Companhia.

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos de empréstimos e financiamentos voltados para a produção dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

A Companhia através de suas controladas adquiriu terrenos na forma de permuta, por unidades no próprio local do terreno, porém até a data das demonstrações financeiras não foram lançado nenhum empreendimento nestes terrenos, os quais encontram-se registrados na contabilidade pelo seu valor contratual. O valor justo será apurado no momento em que a Companhia promover o lançamento do empreendimento e definir a tabela de preços das unidades imobiliárias.

2.9. Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

2.10. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, com as respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada dos bens, exceto para as benfeitorias em propriedades de terceiros, as quais estão sendo depreciadas pelo prazo de locação dos imóveis.

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 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.

Anualmente, as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

2.11. Avaliação do valor recuperável de ativos (“*impairment test*”)

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: Imóveis a Comercializar, Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, Investimentos, Imobilizado e Intangível.

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.

2.12. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.13. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.14. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa nº 2.16. para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda e a contribuição social, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente, adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013, através da Medida Provisória de nº 601 de 28 de dezembro de 2012, e posteriormente através da Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013.

Em 12 de novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 que:

- I. Revoga o Regime Tributário de Transição – RTT, instituído pela Lei nº 11.941/09, a partir de 2015, com a introdução de novo regime tributário;
- II. Altera o Decreto-Lei nº 1598/77 pertinente ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e a legislação sobre a contribuição social sobre o Lucro Líquido.

A Companhia entende que a aplicação da referida medida provisória, não resultará em efeitos relevantes em suas operações e aguarda a definição das emendas à medida provisória, para que possa

optar ou não pela sua adoção antecipada no exercício fiscal de 2014, bem como concluir sua análise sobre os efeitos da adoção.

2.15. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins diferidos de recolhimento são reconhecidos no circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.16., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de venda e os custos de terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, gastos com manutenção (garantia) e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, aprovada pela CVM e pelo CFC, levando-se em consideração a análise das operações quanto ao atendimento dos requisitos previstos na referida orientação técnica para o reconhecimento de suas receitas e custos operacionais. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”.

A “Receita de Venda” está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as “Contas a Receber” de empreendimentos em construção.

Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pelos referidos pronunciamentos, deixarão de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 13. Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é de forma integral, bem como seus custos.

Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo “International Accounting Standards Board - IASB” como parte do projeto “Revenue from Contracts with Customers” (Receitas de Contratos com Clientes), que se encontra em forma de minuta para discussão. Os resultados dessa análise podem fazer com que as entidades de incorporação imobiliária tenham de revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

2.17. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B - NTN-B que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor

Ampla - IPCA. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.18. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais.

2.19. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A demonstração do valor adicionado 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 ela, 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 demonstração do valor adicionado apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota explicativa nº 23.

2.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas

Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, o seguinte IFRS, Alterações e Interpretações do IFRIC havia sido publicado, porém não era de aplicação obrigatória:

| <u>Pronunciamento</u> | <u>Descrição</u> | <u>Vigência</u> |
|--|---|---|
| Modificações à IAS 32 – Compensação de ativos e passivos | Refere-se à classificação dos ativos e passivos financeiros e às circunstâncias em que devem ser compensados. | Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2014. |

financeiros

| | | |
|--|--|---|
| Modificações às IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27 – Entidades de Investimento | Fornece uma exceção aos requisitos de consolidação às entidades que cumprem com a definição de investimento de acordo com a IFRS 10. | Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2014. |
| Modificações à IAS 39 – Renovação de derivativos e Continuação de Contabilidade de Hedge | Ameniza a descontinuação da contabilidade de hedge quando a renovação de um derivativo atinge certos critérios. | Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2014. |
| IFRS 9 - Instrumentos Financeiros | Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. | Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2015. |
| IFRS 21 – Tributos | A obrigação tributária somente deve ser reconhecida quando o evento que gera a obrigação ocorre. | Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2015. |

A Administração da Companhia está avaliando esta norma, e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados.

3. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs/CPCs (CONSOLIDADO)

Com a aplicação das normas IFRS 10 (CPC 36 R3) – Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 – Acordos de Participações / CPC19 R2 – Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto (Joint Venture) , algumas controladas em conjunto, deixaram de ser consolidadas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, passando a utilizar o método de equivalência patrimonial. Essa adoção não impactou no Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

Dessa maneira, a Companhia elaborou suas demonstrações financeiras de acordo com as normas previstas nas IFRSs para os períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012 considerando a adoção dessas normas. A seguir os principais ajustes efetuados pela Companhia no balanço patrimonial (consolidado) de 31 de dezembro de 2011 e 2012, e no resultado para o período findo em 31 de dezembro de 2012, apresentadas nessas demonstrações financeiras para fins de comparação.

Efeitos da adoção do CPC nos ativos e passivos do consolidado em 1º de janeiro de 2012

| <u>Contas</u> | <u>31/12/2011</u> | <u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u> | <u>1º/01/2012 (reapresentado)</u> |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|
| Ativo | | | |
| Caixa e equivalente de caixa | 228.391 | (12.597) | 215.794 |
| Contas a receber | 259.033 | (43.021) | 216.012 |
| Imóveis a comercializar | 286.511 | (53.691) | 232.820 |
| Outros | <u>124.895</u> | <u>(5.217)</u> | <u>119.678</u> |
| Total do ativo circulante | 898.830 | (114.526) | 784.304 |
| Não circulante | | | |
| Contas a receber | 577.608 | (49.153) | 528.455 |

| | | | |
|--|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Imóveis a comercializar | 261.636 | (67.186) | 194.450 |
| Investimentos | - | 167.733 | 167.733 |
| Outros ativos | <u>36.204</u> | <u>1.764</u> | <u>37.968</u> |
| Total do ativo não circulante | <u>875.448</u> | <u>53.158</u> | <u>928.606</u> |
| TOTAL DOS ATIVOS | <u>1.774.278</u> | <u>(61.368)</u> | <u>1.712.910</u> |
| Passivo e Patrimônio Líquido | | | |
| Fornecedores | 19.694 | (4.304) | 15.390 |
| Terrenos a pagar | 57.352 | (17.227) | 40.125 |
| Adiantamento de clientes | 31.669 | (5.503) | 26.166 |
| Dividendos a pagar | 78.130 | - | 78.130 |
| Outros | <u>60.244</u> | <u>(6.809)</u> | <u>53.435</u> |
| Total do passivo circulante | 247.089 | (33.843) | 213.246 |
| Empréstimos e financiamentos | 60.957 | (12.324) | 48.633 |
| Impostos com recolhimento diferido | 35.203 | (2.838) | 32.365 |
| Outros | <u>13.668</u> | <u>(203)</u> | <u>13.465</u> |
| Total do passivo não circulante | 109.828 | (15.365) | 94.463 |
| Total do patrimônio líquido dos acionistas | 1.398.335 | - | 1.398.335 |
| Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores | <u>19.026</u> | <u>(12.160)</u> | <u>6.866</u> |
| TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | <u>1.774.278</u> | <u>(61.368)</u> | <u>1.712.910</u> |

Efeitos da adoção do CPC nos ativos e passivos do consolidado em 31 de dezembro de 2012

| <u>Contas</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u> | <u>31/12/2012 (reapresentado)</u> |
|--|-------------------------|--|---------------------------------------|
| Ativo | | | |
| Caixa e equivalente de caixa | 52.351 | (13.881) | 38.470 |
| Contas a receber | 620.592 | (111.492) | 509.100 |
| Imóveis a comercializar | 500.529 | (96.986) | 403.543 |
| Outros | <u>156.823</u> | <u>(5.304)</u> | <u>151.519</u> |
| Total do ativo circulante | 1.330.295 | (227.663) | 1.102.632 |
| Não circulante | | | |
| Contas a receber | 502.186 | (53.572) | 448.614 |
| Imóveis a comercializar | 230.728 | (56.686) | 174.042 |
| Investimentos | - | 231.940 | 231.940 |
| Outros ativos | <u>79.552</u> | <u>5.447</u> | <u>84.999</u> |
| Total do ativo não circulante | <u>812.466</u> | <u>127.129</u> | <u>939.595</u> |
| TOTAL DOS ATIVOS | <u>2.142.761</u> | <u>(100.534)</u> | <u>2.042.227</u> |
| Passivo e Patrimônio Líquido | | | |
| Fornecedores | 28.306 | (5.843) | 22.463 |
| Terrenos a pagar | 67.578 | (2.337) | 65.241 |
| Adiantamento de clientes | 43.492 | (10.330) | 33.162 |
| Dividendos a pagar | 79.840 | - | 79.840 |
| Outros | <u>166.961</u> | <u>(71.612)</u> | <u>95.349</u> |
| Total do passivo circulante | 328.599 | (32.544) | 296.055 |
| Empréstimos e financiamentos | 87.355 | (33.633) | 53.722 |
| Impostos com recolhimento diferido | 21.023 | (2.372) | 18.651 |
| Outros | <u>29.293</u> | <u>(18.243)</u> | <u>11.050</u> |
| Total do passivo não circulante | 137.671 | (54.248) | 83.423 |
| Total do patrimônio líquido dos acionistas | 1.654.661 | - | 1.654.661 |

| | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores | <u>21.830</u> | <u>(13.742)</u> | <u>8.088</u> |
| TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | <u>2.142.761</u> | <u>(100.534)</u> | <u>2.042.227</u> |

Efeitos da adoção do CPC no resultado do consolidado em 31 de dezembro de 2013

| <u>Contas</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>Efeito da adoção dos novos CPC's</u> | <u>31/12/2012 (reapresentado)</u> |
|---|-------------------|---|-----------------------------------|
| Demonstração do Resultado | | | |
| Receitas líquidas | 799.451 | (167.038) | 632.413 |
| Custo incorrido nas unidades realizadas | (384.979) | 92.052 | (292.927) |
| Lucro Bruto | 414.472 | (74.986) | 339.486 |
| Despesas/Receitas Operacionais | (104.473) | 73.426 | (31.047) |
| Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro | 309.999 | (1.560) | 308.439 |
| Resultado financeiro | 43.852 | (1.815) | 42.037 |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | 353.851 | (3.375) | 350.476 |
| Imposto de renda e contribuição social | (15.631) | 3.989 | (11.642) |
| Lucro líquido do período | 338.220 | 320 | 338.540 |
| Lucro líquido do período atribuível a: | | | |
| Acionistas | 336.166 | - | 336.166 |
| Participação dos não controladores | 2.054 | 320 | 2.374 |

Efeitos da adoção do CPC no Fluxo de caixa do consolidado em 31 de dezembro de 2012

| <u>Contas</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u> | <u>31/12/2012 (reapresentado)</u> |
|--|-------------------------|--|-----------------------------------|
| Caixa líquido das atividades operacionais | (135.546) | 44.618 | (90.928) |
| Caixa líquido das atividades de Investimentos | (42.410) | (17.710) | (60.120) |
| Caixa líquido das atividades de financiamentos | <u>1.916</u> | <u>(28.192)</u> | <u>(26.276)</u> |
| Redução de caixa e equivalentes | <u>(176.040)</u> | <u>(1.284)</u> | <u>(177.324)</u> |

As demonstrações financeiras individuais não sofreram alterações em relação ao anteriormente apresentado.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

| | <u>Controladora - BR GAAP</u> | | <u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u> | |
|----------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012 (reapresentado)</u> |
| Caixa e bancos | <u>2.925</u> | <u>625</u> | <u>62.808</u> | <u>38.470</u> |

2.925 625 62.808 38.470

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2013 de R\$109.503 e R\$136.517 (R\$62.013 e R\$112.214 em 31 de dezembro de 2012), na controladora e no consolidado, respectivamente, referem-se a aplicações em CDBs, e classificadas como **“Disponíveis para Negociação”**, de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. As taxas de remuneração variam de 75,0% a 103,1% do CDI.

6. CONTAS A RECEBER

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|--|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas | 362.753 | 275.309 |
| Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*) | 917.904 | 682.322 |
| Duplicatas a receber – serviços | <u>1.861</u> | <u>178</u> |
| | 1.282.518 | 957.809 |
| Créditos de clientes securitizados | <u>-</u> | <u>(95)</u> |
| | <u>1.282.518</u> | <u>957.714</u> |
| Circulante | <u>876.492</u> | <u>509.100</u> |
| Não circulante | <u>406.026</u> | <u>448.614</u> |

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2013, no montante de R\$31.229 (R\$25.037 em 31 de dezembro de 2012). A taxa média utilizada para o período findo em 31 de dezembro de 2013 foi de 5,8% ao ano (4,20% ao ano em 31 de dezembro de 2012) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2013 e de 31 de dezembro de 2012, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

| <u>Ano</u> | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| 2014 | - | 192.297 |
| 2015 | 176.636 | 84.302 |
| 2016 | 102.452 | 42.746 |
| 2017 | 40.771 | 37.414 |
| A partir de 2018 | <u>86.167</u> | <u>91.855</u> |
| | <u>406.026</u> | <u>448.614</u> |

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012:

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Vencidos: | | |
| Até 30 dias | 92.029 | 43.693 |
| De 31 a 60 dias | 5.245 | 17.252 |
| De 61 a 90 dias | 56.748 | 1.135 |
| De 91 a 120 dias | 1.843 | 7.404 |
| Acima de 120 dias | <u>33.714</u> | <u>3.145</u> |
| | 189.579 | 72.629 |
| A vencer | <u>1.092.939</u> | <u>885.180</u> |
| | <u>1.282.518</u> | <u>957.809</u> |

Dos valores vencidos em 31 de dezembro de 2013, aproximadamente 80,9% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor.

Em 31 de dezembro de 2013 não há créditos de clientes securitizados com coobrigação (em 31 de dezembro de 2012, R\$95), foram gerados na venda de parte do contas a receber da controlada Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários, exceto as comentadas anteriormente.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Imóveis concluídos | 41.557 | 28.434 |
| Imóveis em construção | 262.215 | 212.382 |
| Terrenos para novas obras | 551.722 | 322.719 |
| Encargos financeiros | 5.507 | 652 |
| Adiantamento para fornecedores | <u>38.282</u> | <u>13.398</u> |
| | <u>899.283</u> | <u>577.585</u> |
| Circulante | <u>504.611</u> | <u>403.543</u> |
| Não circulante | <u>394.672</u> | <u>174.042</u> |

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de janeiro de 2014, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2015 em diante foram classificados no ativo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia, por meio de sua investida com controle compartilhado Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno em Bertioga, no montante de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais, e além desse terreno, existem outros na região de Bertioga, Estado de São Paulo, no montante de R\$6.015, registrados nas controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda.

A Administração da Companhia no final de 2013 avaliou seus “Terrenos para novas obras”, a preço de mercado e, com base no resultado dessas avaliações, concluiu que não há necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável, uma vez que seu valor contábil está inferior ao de mercado.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
| | | | (Reapresentado) | |
| Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*) | 17.486 | 20.907 | 18.234 | 21.508 |
| Instituto Nacional do Seguro Social - INSS | 6 | 6 | 28 | 21 |
| Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins | - | - | 118 | 193 |
| Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ | - | - | 136 | 109 |
| Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL | - | - | 31 | 27 |
| Outros | - | - | 563 | 783 |
| | <u>17.492</u> | <u>20.913</u> | <u>19.110</u> | <u>22.641</u> |
| Circulante | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1.618</u> | <u>1.728</u> |
| Não circulante | <u>17.492</u> | <u>20.913</u> | <u>17.492</u> | <u>20.913</u> |

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo

artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte deste valor, tendo recebido parcialmente em 2013 o valor solicitado.

9. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (Reapresentado) |
| Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC | <u>-</u> | <u>61.526</u> | <u>-</u> | <u>65.309</u> |
| Circulante | <u>-</u> | <u>21.219</u> | <u>-</u> | <u>25.002</u> |
| Não Circulante | <u>-</u> | <u>40.307</u> | <u>-</u> | <u>40.307</u> |

10. INVESTIMENTOS

| Sociedade controlada | Participação - % | Controladora - BR GAAP | | | | | |
|--|---------------------|------------------------|--|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | | Capital social | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) | Lucro (prejuízo) líquido do exercício | Equivalência patrimonial | Investimentos | |
| | | | | | | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
| AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda. (a) | 60,00 | 12.000 | 11.225 | (462) | (277) | 6.735 | 6.012 |
| Alfenas Incorporadora Ltda. | 99,99 | 11.907 | 59.607 | 21.585 | 21.585 | 59.607 | 38.022 |
| Alessandra Incorporadora Ltda. | 99,99 | 2 | 9.584 | (61) | (61) | 9.584 | 921 |
| Alexandria Incorporadora Ltda. | 99,99 | 19.845 | 97.279 | 32.146 | 32.146 | 97.271 | 65.133 |
| Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S | 99,99 | 5 | (1.626) | - | - | - | - |
| Arapanés Incorporadora Ltda. | 99,99 | 9.831 | 23.860 | 9.905 | 9.905 | 23.860 | 13.424 |
| Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a) | 50,00 | 9.942 | 9.624 | 2.390 | 1.195 | 4.812 | 14.497 |

| Sociedade controlada | Controladora - BR GAAP | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------|--|--|-----------------------------|---------------|------------|
| | Participação - % | Capital social | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) | Lucro (prejuízo) líquido do exercício | Equivalência patrimonial | Investimentos | |
| | | | | | | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Arambaré Incorporadora Ltda. | 99,99 | 25.311 | 23.111 | (408) | (408) | 23.111 | 21.088 |
| Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda. (a) | 70,00 | 13.621 | 39.017 | 25.255 | 17.679 | 27.312 | 8.938 |
| Aurillac Incorporadora Ltda. | 99,99 | 21.733 | 21.845 | 356 | 356 | 21.845 | 21.790 |
| Áustria Incorporadora Ltda. | 50,00 | 9.566 | 9.150 | (19) | (17) | 4.575 | 8.796 |
| Bergamo Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1.081 | 15.256 | (1.234) | (1.234) | 15.256 | 795 |
| Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 14.860 | 15.319 | (298) | (298) | 15.319 | 15.543 |
| Blumenau Incorporadora Ltda. (a) | 50,00 | 2.606 | 10.082 | (1) | - | 5.041 | 859 |
| Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a) | 50,00 | 8.846 | 33.729 | (1) | (1) | 16.864 | 2.893 |
| Cabreuva Incorporadora Ltda | 99,99 | 1 | 2.002 | - | - | 2.002 | - |
| Campo Limpo Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 2 | - | - | 2 | - |
| Catarina Incorporadora Ltda. | 99,99 | 7.041 | 25.675 | 14.998 | 14.998 | 25.675 | 8.627 |
| Cayowaa Incorporadora Ltda. | 99,99 | 4.986 | 5.368 | (314) | (314) | 5.368 | 4.892 |
| CCISA07 Incorporadora Ltda. (a) | 50,00 | 2.689 | 7.560 | 6.074 | 3.037 | 3.780 | 1.742 |
| Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 5.232 | 26.458 | 19.057 | 19.057 | 26.458 | 7.402 |
| Coimbra Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 1.901 | - | - | 1.901 | 1 |
| Crown Incorporadora Ltda. | 99,99 | 15.156 | 28.126 | 9.527 | 9.527 | 28.126 | 18.819 |
| Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 5.227 | 6.131 | 531 | 531 | 6.131 | 6.629 |
| Elba Incorporadora Ltda. | 99,99 | 17.406 | 38.558 | 14.195 | 14.195 | 38.558 | 23.163 |
| Esmirna Incorporadora Ltda. | 99,99 | 8.265 | 11.280 | 1.862 | 1.862 | 11.279 | 13.517 |
| E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda. (a) | 70,00 | 22.309 | 32.810 | (10.413) | (7.289) | 22.967 | 13.773 |
| EZ Park Estacionamento Ltda. | 99,99 | 1 | 18 | (183) | (183) | 18 | 93 |
| EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda. | 99,99 | 15.969 | (231) | (523) | (293) | - | 123 |
| Florença Incorporadora Ltda. | 99,99 | 4.822 | 20.986 | 1.978 | 1.978 | 20.986 | 37.787 |
| Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda. (a) | 50,00 | 8.360 | 11.921 | (447) | (223) | 5.960 | 5.576 |
| Galia Incorporadora Ltda. | 99,90 | 1 | 1 | - | - | 1 | - |
| Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 55.107 | 260.530 | 152.668 | 152.668 | 260.530 | 248.957 |
| Genova Incorporadora S.A. (a) | 60,00 | 5.090 | 26.218 | 9.638 | 5.783 | 15.731 | 10.175 |

| Sociedade controlada | Participação - % | Controladora - BR GAAP | | | | | |
|---|------------------|------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|---------------|------------|
| | | Capital social | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) | Lucro (prejuízo) líquido do exercício | Equivalência patrimonial | Investimentos | |
| | | | | | | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 42.003 | 41.611 | 1.315 | 1.315 | 41.611 | 43.956 |
| Giovanna Incorporadora Ltda. | 99,99 | 3.513 | 15.372 | 8.594 | 8.594 | 15.372 | 5.628 |
| Gol Incorporadora Ltda. | 99,99 | 24.229 | 25.893 | (257) | (257) | 25.893 | 25.405 |
| Grauna Incorporadora Ltda. | 99,99 | 3.936 | 3.776 | (51) | (51) | 3.776 | 3.808 |
| Guara Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 56.505 | (1.279) | (1.279) | 56.505 | 5 |
| Hannover Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 8.187 | (15) | (15) | 8.187 | 11 |
| Ibiuna Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 5.253 | (1) | (1) | 5.253 | 3.150 |
| Iracema Incorporadora Ltda. (a) | 50,00 | 11.274 | 41.642 | (1) | (1) | 20.834 | 3.666 |
| Itagi Incorporadora Ltda. | 80,00 | 1 | 497 | 11 | 9 | 398 | 389 |
| J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a) | 50,00 | 32.073 | 68.773 | 25.932 | 12.966 | 34.387 | 34.796 |
| Jauaperi Incorporadora Ltda. | 99,99 | 26.147 | 26.767 | 2.160 | 2.160 | 26.767 | 26.147 |
| Juquitiba Incorporadora Ltda. | 99,90 | 1 | 1 | - | - | 1 | - |
| Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 7.463 | 23.466 | 6.440 | 6.440 | 23.466 | 17.115 |
| Lafaiete Incorporadora Ltda. | 99,99 | 32 | 11.345 | 2.345 | 2.345 | 11.345 | 7.470 |
| Lausane Incorporadora Ltda. | 99,99 | 12.396 | 11.592 | 4.414 | 4.414 | 11.592 | 57.628 |
| Limoges Incorporadora Ltda. | 99,99 | 40.886 | 68.018 | 3.885 | 3.885 | 68.018 | 66.484 |
| Livorno Incorporadora Ltda. | 99,99 | 8.989 | 10.206 | (215) | (215) | 10.206 | 10.081 |
| Mairiporã Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 86.278 | (144) | (144) | 86.278 | - |
| Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 37.430 | 45.767 | 9.358 | 9.358 | 45.767 | 38.064 |
| Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 39.573 | 46.920 | 1.036 | 1.036 | 46.920 | 47.098 |
| Mix Residencial Ltda. | 99,99 | 19 | 1 | - | - | 1 | 1 |
| Miziara Imobiliários Ltda. (a) | 50,00 | 10.894 | 12.935 | 3.609 | 1.805 | 6.467 | 4.663 |
| Mônaco Incorporação S.A. (a) (b) | 60,00 | 39.883 | 159.739 | 71.779 | 40.763 | 95.844 | 36.650 |
| Monza Incorporadora Ltda. | 99,99 | 15.947 | 17.087 | (358) | (358) | 17.087 | 17.773 |
| Otawa Incorporadora Ltda. | 99,99 | 4.967 | 36.542 | 11.779 | 11.779 | 36.542 | 24.302 |
| Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 6.628 | 38.750 | 13.340 | 13.340 | 38.750 | 22.150 |
| Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 18.298 | 18.268 | 130 | 130 | 18.268 | 18.454 |

| Sociedade controlada | Participação - % | Controladora - BR GAAP | | | | | |
|---|------------------|------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|---------------|------------|
| | | Capital social | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) | Lucro (prejuízo) líquido do exercício | Equivalência patrimonial | Investimentos | |
| | | | | | | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Phaser Incorporação SPE S.A. (a) | 27,50 | 100.407 | 108.045 | 21.657 | 5.956 | 29.712 | 25.326 |
| Pinhal Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 4.939 | (63) | (63) | 4.939 | - |
| Pirassununga Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 2 | - | - | 2 | - |
| Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 15.312 | 30.851 | 23.658 | 23.658 | 30.851 | 16.202 |
| Reno Incorporadora Ltda. | 99,99 | 11 | 73.811 | 27.411 | 27.411 | 73.811 | 40.815 |
| Santarém Incorporadora Ltda. | 99,99 | 15.765 | 14.166 | 168 | 168 | 14.166 | 15.668 |
| Savona Incorporadora Ltda. | 90,00 | - | 1.564 | 2.456 | 2.210 | 1.408 | 1.672 |
| San Diego Incorporadora Ltda. | 99,99 | 13.227 | 41.366 | 14.612 | 14.612 | 41.366 | 47.454 |
| Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a) | 50,00 | 24.920 | 81.074 | 33.176 | 16.588 | 40.537 | 32.449 |
| Serra Azul Incorporadora Ltda. (a) | 45,00 | 13.892 | 23.825 | 53.543 | 2.494 | 10.721 | 8.227 |
| Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 12.116 | 16.264 | (846) | (846) | 16.264 | 12.015 |
| Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) | 50,00 | 9.683 | 23.339 | 8.301 | 4.150 | 11.670 | 7.519 |
| Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 20.969 | 20.009 | 1.201 | 1.201 | 20.009 | 21.048 |
| Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. | 99,99 | 106 | 170 | 1.032 | 1.032 | 170 | - |
| Tirol Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 14.337 | (2.041) | (2.041) | 14.337 | 13.166 |
| Torino Incorporadora Ltda. | 99,99 | 8.708 | 7.986 | 5.109 | 5.109 | 7.986 | 37.877 |
| Toscana Incorporadora Ltda. | 99,99 | 6.802 | 32.126 | 11.511 | 11.511 | 32.126 | 17.409 |
| Trento Incorporadora Ltda. | 99,99 | 6.016 | 19.579 | 2.570 | 2.570 | 19.579 | 24.599 |
| Treviso Incorporadora Ltda. | 90,00 | 26.518 | 87.326 | 25.197 | 22.677 | 78.593 | 70.226 |
| Vale do Paraíba Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 2 | - | - | 2 | - |
| Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,99 | 191 | 190 | (2) | (2) | 190 | 192 |
| Vanguarda Incorporadora Ltda. | 99,99 | 5.746 | 4.973 | (8) | (8) | 4.973 | 4.968 |
| Verona Incorporadora Ltda. | 99,99 | 16.266 | 46.458 | 13.222 | 13.222 | 46.458 | 61.985 |
| Vermont Incorporadora Ltda. | 99,99 | 3.649 | 25.724 | (208) | (208) | 25.724 | 4.091 |
| Venezia Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 9 | (1) | (1) | 9 | 10 |
| Village of Kings Incorporadora Ltda. | 99,99 | 26.714 | 76.596 | 38.217 | 38.217 | 76.596 | 38.085 |
| Vinhedo Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 8.881 | (390) | (390) | 8.881 | 2 |

| Controladora - BR GAAP | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|---|---------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| Sociedade controlada | Participação - % | Capital social | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) | Lucro (prejuízo) líquido do exercício | Equivalência patrimonial | Investimentos | |
| | | | | | | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Wanessa Incorporadora Ltda. | 99,99 | 5.225 | 12.561 | 7.215 | 7.215 | 12.561 | 26.083 |
| Win Consultoria Imobiliária Ltda. | 99,99 | 5 | 120 | 187 | 186 | 120 | 83 |
| Windsor Incorporadora Ltda. | 99,99 | 6.347 | 44.214 | 21.020 | 21.019 | 44.214 | 22.694 |
| Ype Incorporadora Ltda. | 99,99 | 1 | 5.052 | (49) | (49) | 5.052 | 3.226 |
| Subtotal | | | | | <u>631.520</u> | <u>2.235.227</u> | <u>1.687.972</u> |
| “Mais valia” (c) | | | | | | <u>20.273</u> | <u>12.704</u> |
| Total de investimentos | | | | | | <u>2.255.500</u> | <u>1.700.676</u> |

(a) Controladas em conjunto. Os demais investimentos são consolidados integralmente.

(b) A Companhia, durante o período de 2013, adquiriu mais 20% de participação, perfazendo um total de 60%.

(c) Na “Mais Valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos períodos subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos com a seguinte composição:

| “Mais valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades | Controladora (BR GAAP) | | Consolidado (BR GAAP) | |
|--|------------------------|---------------|-----------------------|--------------|
| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i) | 223 | 448 | - | - |
| Genova Incorporadora S.A. (ii) | 980 | 1.567 | 980 | 1.567 |
| Phaser Incorporação SPE S.A. (i) | 5.746 | 6.204 | 5.746 | 6.204 |
| Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (i) | 181 | 407 | 181 | 407 |
| Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i) | 1.179 | 1.179 | 1.179 | 1.179 |
| Wanessa Incorporadora Ltda. (ii) | 2.317 | 2.899 | - | - |
| Cabo Frio Incorporadora Ltda. (i) | 315 | - | 315 | - |
| Blumenau Incorporadora Ltda. (i) | 112 | - | 112 | - |
| Iracema Incorporadora Ltda. (i) | 336 | - | 336 | - |
| Monaco Incorporação S.A. (ii) | 8.884 | - | 8.884 | - |
| | <u>20.273</u> | <u>12.704</u> | <u>17.733</u> | <u>9.357</u> |

(i) A mais valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos).

(ii) A mais valia na aquisição foi baseada na carteira de clientes e imóveis a comercializar.

| Consolidado – IFRS e BR GAAP | | | | | | | |
|--|------------------|--------|---|---------------------------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|
| Sociedade controlada em conjunto | Participação - % | Ativo | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) | Lucro (prejuízo) líquido do exercício | Equivalência patrimonial | Investimentos | |
| | | | | | | 31/12/2013 | 31/12/2012 (reapresentado) |
| AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda. Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP | 60,00 | 31.654 | 11.225 | (462) | (277) | 6.735 | 6.012 |
| | 50,00 | 10.121 | 9.624 | 2.390 | 1.195 | 4.812 | 14.497 |

Consolidado – IFRS e BR GAAP

| Sociedade controlada em conjunto | Participação - % | | | | | | |
|--|---------------------|---------|--|--|-----------------------------|----------------|-------------------------------|
| | | Ativo | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) | Lucro (prejuízo) líquido do exercício | Equivalência patrimonial | Investimentos | |
| | | | | | | 31/12/2013 | 31/12/2012 (reapresentado) |
| Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda. | 70,00 | 71.399 | 39.017 | 25.255 | 17.679 | 27.312 | 8.938 |
| Austria Incorporadora Ltda. | 50,00 | 10.155 | 9.150 | (19) | (17) | 4.575 | - |
| Blumenau Incorporadora Ltda. | 50,00 | 10.105 | 10.082 | (1) | (-) | 5.041 | 859 |
| Cabo Frio Incorporadora Ltda. | 50,00 | 33.816 | 33.729 | (1) | (1) | 16.864 | 2.893 |
| CCISA07 Incorporadora Ltda. | 50,00 | 13.508 | 7.560 | 6.074 | 3.037 | 3.780 | 1.742 |
| E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda. | 70,00 | 36.585 | 32.810 | (10.413) | (7.289) | 22.967 | 13.773 |
| Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda. (c) | 50,00 | 11.929 | 11.921 | (447) | (223) | 5.960 | 5.576 |
| Genova Incorporadora S.A. (c) | 60,00 | 41.392 | 26.218 | 9.638 | 5.783 | 15.731 | 10.175 |
| Iracema Incorporadora Ltda. | 50,00 | 41.689 | 41.642 | (1) | (1) | 20.834 | 3.666 |
| J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 50,00 | 79.314 | 68.773 | 25.932 | 12.966 | 34.387 | 34.796 |
| Miziara Imobiliários Ltda. | 50,00 | 18.025 | 12.935 | 3.609 | 1.805 | 6.467 | 4.663 |
| Mônaco Incorporação S.A. (c) | 60,00 | 253.218 | 159.739 | 71.779 | 40.763 | 95.831 | 36.650 |
| Phaser Incorporação SPE S.A. (c) | 27,50 | 159.606 | 108.045 | 21.657 | 5.956 | 29.712 | 25.326 |
| Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (c) | 50,00 | 89.086 | 81.074 | 33.176 | 16.588 | 40.537 | 32.449 |
| Serra Azul Incorporadora Ltda. | 45,00 | 26.268 | 23.825 | 5.543 | 2.494 | 10.721 | 8.228 |
| Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50,00 | 37.520 | 23.339 | 8.301 | 4.150 | 11.670 | 7.520 |
| Avignon Incorporadora Ltda. | 45,00 | 19.806 | 10.642 | (341) | (154) | 4.789 | 4.820 |
| Subtotal | | | | | <u>104.454</u> | <u>368.725</u> | <u>222.583</u> |
| “Mais valia” | | | | | | <u>17.733</u> | <u>9.357</u> |
| Total de investimentos | | | | | | <u>386.458</u> | <u>231.940</u> |

Provisão para perdas com investimentos cujo patrimônio se encontra a descoberto:

| <u>Provisão para perdas com investimentos</u> | Controladora - BR GAAP | |
|--|---------------------------|-------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
| Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S | (1.626) | (1.626) |
| Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. | <u>(231)</u> | <u>(861)</u> |
| | <u>(1.857)</u> | <u>(2.487)</u> |

Em 31 de dezembro de 2013, o montante de R\$1.857 (R\$2.487 em 31 de dezembro de 2012) de provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante. O montante registrado como despesa no resultado em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$231 (R\$861 em 31 de dezembro de 2012).

11. IMOBILIZADO

É composto por:

| | <u>Saldo em</u> | Controladora - BR GAAP | | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------|---------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | | <u>Saldo em</u> | | | <u>Saldo em</u> | |
| | <u>01/01/2012</u> | <u>Adições</u> | <u>Baixas</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>Adições</u> | <u>31/12/2013</u> |
| <u>Custo</u> | | | | | | |
| Móveis e utensílios | 739 | 158 | - | 897 | 78 | 975 |
| Máquinas e acessórios | 136 | - | - | 136 | - | 136 |
| Veículos | 61 | 245 | - | 306 | - | 306 |
| Ferramentas | 6 | - | - | 6 | - | 6 |
| Instalações | 79 | 1 | - | 80 | - | 80 |
| Computadores e periféricos | 2.707 | 1.098 | - | 3.805 | 826 | 4.631 |
| Benfeitorias | 3.515 | 233 | - | 3.748 | 510 | 4.258 |
| Equipamentos | <u>714</u> | <u>120</u> | <u>-</u> | <u>834</u> | <u>19</u> | <u>853</u> |
| | <u>7.957</u> | <u>1.855</u> | <u>-</u> | <u>9.812</u> | <u>1.433</u> | <u>11.245</u> |
| <u>Depreciação acumulada</u> | | | | | | |
| Móveis e utensílios | (118) | (78) | - | (196) | (96) | (292) |
| Máquinas e acessórios | (80) | (27) | - | (107) | (13) | (120) |
| Veículos | (19) | (24) | - | (43) | (77) | (120) |
| Ferramentas | (2) | (1) | - | (3) | (1) | (4) |
| Instalações | (22) | (8) | - | (30) | (8) | (38) |
| Computadores e periféricos | (1.037) | (613) | - | (1.650) | (844) | (2.494) |
| Benfeitorias | (1.032) | (674) | - | (1.706) | (752) | (2.458) |
| Equipamentos | <u>(225)</u> | <u>(74)</u> | <u>-</u> | <u>(299)</u> | <u>(85)</u> | <u>(384)</u> |
| | <u>(2.535)</u> | <u>(1.499)</u> | <u>-</u> | <u>(4.034)</u> | <u>(1.876)</u> | <u>(5.910)</u> |
| | <u>5.422</u> | <u>356</u> | <u>-</u> | <u>5.778</u> | <u>(443)</u> | <u>5.335</u> |

| Consolidado - IFRS e BR GAAP | | | | | | |
|------------------------------|---|----------------|-------------|---|----------------|------------------------|
| | Saldo em 01/01/2012 (reapresentado) | Adições | Baixas | Saldo em 31/12/2012 (reapresentado) | Adições | Saldo em 31/12/2013 |
| <u>Custo</u> | | | | | | |
| Móveis e utensílios | 846 | 158 | (4) | 1.000 | 81 | 1.081 |
| Máquinas e acessórios | 149 | - | - | 149 | - | 149 |
| Veículos | 199 | 336 | - | 535 | 203 | 738 |
| Ferramentas | 21 | - | (1) | 20 | - | 20 |
| Instalações | 175 | 2 | (9) | 168 | - | 168 |
| Computadores e periféricos | 3.302 | 1.100 | (22) | 4.380 | 845 | 5.225 |
| Benfeitorias | 3.516 | 234 | - | 3.750 | 530 | 4.280 |
| Equipamentos | <u>773</u> | <u>120</u> | <u>-</u> | <u>893</u> | <u>19</u> | <u>912</u> |
| | <u>8.981</u> | <u>1.950</u> | <u>(36)</u> | <u>10.895</u> | <u>1.678</u> | <u>12.573</u> |
| <u>Depreciação acumulada</u> | | | | | | |
| Móveis e utensílios | (190) | (83) | 4 | (269) | (105) | (374) |
| Máquinas e acessórios | (90) | (28) | - | (118) | (14) | (132) |
| Veículos | (167) | (36) | - | (203) | (112) | (315) |
| Ferramentas | (14) | (4) | 1 | (17) | (4) | (21) |
| Instalações | (80) | (40) | 9 | (111) | (10) | (121) |
| Computadores e periféricos | (1.601) | (619) | 22 | (2.198) | (850) | (3.048) |
| Benfeitorias | (1.034) | (674) | - | (1.708) | (760) | (2.468) |
| Equipamentos | <u>(279)</u> | <u>(78)</u> | <u>-</u> | <u>(357)</u> | <u>(93)</u> | <u>(450)</u> |
| | <u>(3.455)</u> | <u>(1.562)</u> | <u>36</u> | <u>(4.981)</u> | <u>(1.948)</u> | <u>(6.929)</u> |
| | <u>5.526</u> | <u>388</u> | <u>-</u> | <u>5.914</u> | <u>(270)</u> | <u>5.644</u> |

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

| | |
|--|-----|
| Móveis e utensílios | 10% |
| Máquinas e acessórios | 10% |
| Veículos | 20% |
| Ferramentas | 10% |
| Instalações | 10% |
| Computadores e periféricos | 20% |
| Benfeitorias (pelo prazo de locação em 5 anos) | 20% |
| Outros | 10% |

12. INTANGÍVEL

| Controladora - BR GAAP | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------|------------------------|---------|--------|------------------------|
| | Saldo em 01/01/2012 | Adições | Saldo em 31/12/2012 | Adições | Baixas | Saldo em 31/12/2013 |
| Licença de uso de software: | | | | | | |
| Custo | 3.357 | 2.639 | 5.996 | 2.657 | - | 8.653 |
| Amortização | (414) | (576) | (990) | (1.698) | - | (2.688) |

Marcas e patentes:

| | | | | | | |
|-------------|--------------|--------------|--------------|------------|----------|--------------|
| Custo | 8 | - | 8 | - | - | 8 |
| Amortização | <u>(2)</u> | <u>-</u> | <u>(2)</u> | <u>-</u> | <u>=</u> | <u>(2)</u> |
| | <u>2.949</u> | <u>2.063</u> | <u>5.012</u> | <u>959</u> | <u>=</u> | <u>5.971</u> |

Consolidado - IFRS e BR GAAP

| | Saldo em 01/01/2012 (reapresentado) | Adições | Saldo em 31/12/2012 (reapresentado) | Adições | Baixas | Saldo em 31/12/2013 |
|-----------------------------|---|--------------|---|------------|------------|------------------------|
| Licença de uso de software: | | | | | | |
| Custo | 3.560 | 2.640 | 6.200 | 2.657 | - | 8.857 |
| Amortização | (419) | (577) | (996) | (1.698) | - | (2.694) |
| Marcas e patentes: | | | | | | |
| Custo | 23 | 4 | 27 | 2 | (3) | 26 |
| Amortização | <u>(5)</u> | <u>(5)</u> | <u>(10)</u> | <u>(3)</u> | <u>-</u> | <u>(13)</u> |
| | <u>3.159</u> | <u>2.062</u> | <u>5.221</u> | <u>958</u> | <u>(3)</u> | <u>6.176</u> |

13. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16., estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como “não realizado”, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCPC 04 aplicável às atividades imobiliárias:

a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| | 31/12/2013 | 31/12/2012 (reapresentado) |
| Ativo circulante: | | |
| Contas a receber - % realizado | 876.492 | 509.100 |
| Contas a receber - % não realizado | <u>492.594</u> | <u>161.028</u> |
| | <u>1.369.086</u> | <u>670.128</u> |
| Não circulante: | | |
| Contas a receber - % realizado | 406.026 | 448.614 |
| Contas a receber - % não realizado | <u>499.885</u> | <u>557.836</u> |
| | <u>905.911</u> | <u>1.006.450</u> |
| Passivo Circulante | | |
| Adiantamento de clientes- % não realizado | 26.188 | 28.401 |
| Adiantamento de clientes- clausula suspensiva | <u>-</u> | <u>4.761</u> |
| | <u>26.188</u> | <u>33.162</u> |

b) Resultado a apropriar

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Receita Bruta vendas a apropriar | 1.074.135 | 793.934 |
| (-) Ajuste a valor presente a ser realizado | (55.468) | (46.669) |
| (-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i) | <u>(512.584)</u> | <u>(367.951)</u> |
| Resultado de venda de imóveis a apropriar | <u>506.083</u> | <u>379.314</u> |

- (i) Custos a incorrer das unidades vendidas: Representam as estimativas dos custos a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de dezembro de 2013 e de 31 de dezembro de 2012.

c) Resultado de venda de imóveis apropriados em construção

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Valores acumulados: | | |
| Receita Bruta vendas apropriada (ii) | 1.327.000 | 1.129.337 |
| (-) Ajuste a valor presente | (31.229) | (25.037) |
| (-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii) | <u>(622.964)</u> | <u>(510.911)</u> |
| Resultado de venda de imóveis | <u>672.807</u> | <u>593.389</u> |

- (ii) Receita bruta vendas apropriada

Refere-se a receita apropriada acumulada, desde seu lançamento até 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, nesta receita não estão inclusos empreendimentos concluídos em 2013 e 2012.

- (iii) Custos incorridos das unidades vendidas

Os custos englobam gastos com terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, provisão para garantia e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária.

d) Patrimônio de Afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância a Lei 10.931/04, perfazem em 31 de dezembro de 2013 65,1% do total do ativo consolidado (66,1% em 31 de dezembro de 2012).

14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

| Instituição Financeira | Objeto | Consolidado - IFRS e BR GAAP | | | | |
|-------------------------|---------------------|------------------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|
| | | Moeda | Encargos | Vencimento final | 31/12/2013 | 31/12/2012 (reapresentado) |
| Banco Itaú S.A. | Capital de giro | R\$ | - | Março de 2013 | | 33 |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 10,2% a.a. | Novembro de 2014 | - | 12.282 |
| Banco Bradesco S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 10,2% a.a. | Novembro de 2013 | - | 13.565 |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 10,2% a.a. | Julho de 2013 | - | 4.624 |
| Banco do Brasil S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,8% a.a. | Agosto de 2015 | - | 12.259 |
| Banco do Brasil S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,86% a.a. | Julho de 2015 | 13.274 | 9.367 |
| Banco Bradesco S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 10,0% a.a. | Abril de 2014 | 16.258 | 14.037 |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 10,2% a.a. | Janeiro de 2014 | - | 6.898 |
| Caixa Econômica Federal | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,5% a.a. | Fevereiro de 2014 | - | 13.878 |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 10,5% a.a. | Agosto de 2013 | - | 5.696 |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,90% a.a. | Setembro de 2015 | 15.262 | 3.215 |
| Banco Santander S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 10,00% a.a. | Maio de 2014 | - | 4.032 |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,90% a.a. | Janeiro de 2015 | 14.932 | 3.905 |
| Banco Bradesco S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,80% a.a. | Junho de 2015 | 27.680 | 7 |
| Banco Bradesco S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,80% a.a. | Fevereiro de 2015 | 9.533 | 3 |
| Caixa Econômica Federal | Capital de giro | R\$ | - | Março de 2013 | - | 605 |
| Banco Bradesco S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,20% a.a. | Setembro de 2015 | 4.889 | - |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,90% a.a. | Junho de 2016 | 12.812 | - |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,90% a.a. | Dezembro de 2015 | 5.540 | - |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 10,50% a.a. | Dezembro de 2014 | 4.090 | - |
| Banco Bradesco S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 8,90% a.a. | Julho de 2016 | 157.355 | - |
| Banco Santander S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,50% a.a. | Novembro de 2015 | 4.123 | - |
| Banco Santander S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 9,00% a.a. | Outubro de 2016 | 6.478 | - |
| Banco Itaú S.A. | Crédito imobiliário | R\$ | TR + 10,5% a.a. | Março de 2015 | 706 | - |
| | | | | | <u>292.932</u> | <u>104.406</u> |

| Instituição | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | | | |
|----------------|--------|------------------------------|----------|----------------|---------------|
| | | Moeda | Encargos | Vencimento | |
| Financeira | Objeto | | | final | |
| | | | | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Circulante | | | | <u>20.348</u> | <u>50.684</u> |
| Não circulante | | | | <u>272.584</u> | <u>53.722</u> |

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel e direito sobre créditos de clientes.

15. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

São representadas por:

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| | | | (reapresentado) | |
| Provisão para férias e encargos sociais | 1.383 | 1.189 | 4.979 | 3.098 |
| Encargos sobre a folha de pagamento | 1.249 | 1.068 | 2.849 | 3.053 |
| Salários e prêmios a pagar (*) | 2.165 | 1.669 | 3.795 | 2.726 |
| Pró-labore a pagar | - | - | 54 | 118 |
| | <u>4.797</u> | <u>3.926</u> | <u>11.677</u> | <u>8.995</u> |

(*) Inclui provisão de prêmios a pagar para os empregados, os quais têm como medida de cálculo metas globais, que são estabelecidas pela Administração. Foram apropriados em 31 de dezembro de 2013 R\$4.029 (R\$3.189 em 31 de dezembro de 2012) em despesas gerais e administrativas, no consolidado.

16. OBRIGAÇÕES FISCAIS

São representadas por:

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|--------|---------------------------|------------|---------------------------------|--------------|
| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| | | | (reapresentado) | |
| IRPJ | - | - | 1.710 | 1.746 |
| CSLL | - | - | 816 | 859 |
| PIS | - | - | 312 | 288 |
| Cofins | - | - | 1.433 | 1.409 |
| Outras | <u>33</u> | <u>8</u> | <u>1.577</u> | <u>393</u> |
| | <u>33</u> | <u>8</u> | <u>5.848</u> | <u>4.695</u> |

17. ADIANTAMENTO DE CLIENTES (CONSOLIDADO)

Em 31 de dezembro de 2013, o montante de R\$26.188 (R\$33.162 em 31 de dezembro de 2012) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à receita obtida pela evolução financeira dos empreendimentos.

18. TERRENOS A PAGAR

| <u>Sociedade controlada</u> | <u>Localização</u> | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Alessandra Incorporadora Ltda. | Vila Santa Catarina | - | 8.280 |
| Arambaré Incorporadora Ltda. | Praia Grande | 92 | 1.257 |
| Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Jabaquara | - | 17 |
| Crown Incorporadora Ltda. | Socorro | 1.615 | 1.980 |
| Elba Incorporadora Ltda. | Santana | 150 | 150 |
| Giópris Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Jucumã | 1.519 | 1.519 |
| Pinhal Incorporadora Ltda. | Guarulhos | 15.000 | - |
| Limoges Incorporadora Ltda. | Vila Mascote | - | 7 |
| Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Tatuapé | - | 512 |
| Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Saúde | 921 | 921 |
| San Diego Incorporadora Ltda. | Indianópolis | 68 | 65 |
| Santarém Incorporadora Ltda. | Vila Santa Catarina | 900 | - |
| Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Butantã | 141 | - |
| Toscana Incorporadora Ltda. | Brooklin Paulista | - | 2.440 |
| Verona Incorporadora Ltda. | Vila Mascote | 413 | 413 |
| Mairiporã Incorporadora Ltda. | Santo Amaro | 63.250 | - |
| Ypê Incorporadora Ltda. | São Caetano | <u>46.620</u> | <u>47.777</u> |
| | | <u>130.689</u> | <u>65.338</u> |
| Circulante | | <u>98.939</u> | <u>65.241</u> |
| Não circulante | | <u>31.750</u> | <u>97</u> |

Em 31 de dezembro de 2013, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro de 2014, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2010 e Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda., Crown Incorporadora Ltda. e Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujos empreendimentos foram lançados em 2012.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda. e Ypê Incorporadora Ltda., que possuem atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV, San Diego Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança, Mairiporã Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária pelo Índice Nacional de

Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE e Pinhal Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária pelo Índice Nacional de Custo da Construção divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – INCC/FGV.

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| 2014 | - | 97 |
| 2015 | <u>31.750</u> | <u>-</u> |
| | <u>31.750</u> | <u>97</u> |

19. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a Cofins diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

a) Composição dos saldos registrados nos ativos e passivos circulantes e não circulantes

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos: | 1.288.628 | 956.026 |
| IRPJ diferido | 16.107 | 12.018 |
| CSLL diferida | 8.449 | 6.299 |
| PIS e Cofins diferidos | <u>26.715</u> | <u>19.939</u> |
| | <u>51.271</u> | <u>38.256</u> |
| Circulante | <u>34.833</u> | <u>19.605</u> |
| Não circulante | <u>16.438</u> | <u>18.651</u> |

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2015.

b) Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e com recolhimentos diferidos

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Correntes: | | |
| IRPJ | (6.805) | (10.298) |

| | | |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| CSLL | <u>(13.235)</u> <u>(20.040)</u> | <u>(5.344)</u> <u>(15.642)</u> |
| Com recolhimentos diferidos: | | |
| IRPJ | (2.166) | 2.461 |
| CSLL | <u>(4.080)</u> <u>(6.246)</u> | <u>1.245</u> <u>3.706</u> |

c) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|--|---------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL | <u>585.987</u> | <u>336.166</u> | <u>615.040</u> | <u>350.476</u> |
| Alíquota - 34% | (199.236) | (114.296) | (209.114) | (119.162) |
| Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial) | 214.717 | 125.248 | 35.514 | 19.531 |
| Efeito de outras exclusões | 3.285 | 608 | 3.285 | 608 |
| Efeito sobre adições | (2.800) | (1.286) | (2.800) | (1.286) |
| Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido / Regime Especial de Tributação | — | — | <u>146.829</u> | <u>88.373</u> |
| Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias | <u>15.966</u> | <u>10.274</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| Total Impostos | | | <u>(26.286)</u> | <u>(11.936)</u> |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | | | <u>(20.040)</u> | <u>(15.642)</u> |
| Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos | | | <u>(6.246)</u> | <u>3.706</u> |
| Taxa efetiva | <u>2,7%</u> | <u>3,1%</u> | <u>(4,3%)</u> | <u>(3,4%)</u> |

- i. A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.
- ii. De acordo com a Instrução Normativa nº 84/79 da Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. A interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e a orientação técnica OCPC 04 determinam que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos. Dessa forma, a diferença entre a receita fiscal e a societária é a base para constituição dos impostos diferidos.

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

20. PARTES RELACIONADAS

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Ativo não circulante (*): | | | | |
| AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda. | 59 | 16 | 59 | 16 |
| Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S. | 1.825 | 1.814 | - | - |
| Arapanés Incorporadora Ltda. | 130 | 130 | - | - |
| Avignon Incorporadora Ltda. | - | 3.668 | - | 3.854 |
| Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 697 | - | 4.114 | - |
| CCI07SA Incorporadora Ltda. | - | - | - | - |
| Genova Incorporadora S.A. | - | 4.850 | - | 4.850 |
| Giovanna Incorporadora | 100 | - | - | - |
| Itagi Incorporadora Ltda. | 1.555 | 1.206 | - | - |
| J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | - | 1.200 | - | 1.200 |
| Otawa Incorporadora Ltda. | 40 | - | - | - |
| San Diego Incorporadora Ltda. | 1.620 | - | - | - |
| Santarém Incorporadora Ltda. | 565 | - | - | - |
| Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2.802 | - | - | - |
| Treviso Incorporadora Ltda. | - | 550 | - | - |
| Outros | <u>385</u> | <u>183</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>9.778</u> | <u>13.617</u> | <u>4.173</u> | <u>9.920</u> |
| Passivo circulante (*): | | | | |
| Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 150 | - | 1 | - |
| Avignon Incorporadora Ltda. | - | - | - | - |
| Aurillac Incorporadora Ltda. | 5.569 | 4.607 | - | - |
| Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda. | - | 2.812 | - | - |
| Crown Incorporadora Ltda. | 4.055 | 4.160 | - | - |
| Ez Tec Técnica Engenharia e Construções Ltda. | 585 | 560 | - | - |
| Florença Incorporadora Ltda. | 5.688 | - | - | - |
| Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 2.500 | - | - | - |
| Genova Incorporadora S/A | 1.001 | - | 1.001 | 17 |
| Giópris Empreendimentos | 25.359 | 21.700 | - | - |

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Imobiliários Ltda. | | | | |
| Graúna Incorporadora Ltda. | 68 | 88 | - | - |
| Jauaperi Incorporadora Ltda. | 9.378 | 11.118 | - | - |
| Lausanne Incorporadora Ltda. | 4.170 | - | - | - |
| Limoges Incorporadora Ltda. | 33.554 | 160 | - | - |
| Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 19.574 | 21.210 | - | - |
| Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 5.700 | 4.010 | - | - |
| Monza Incorporadora Ltda. | 16.199 | 14.375 | - | - |
| Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 335 | - | - | - |
| Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 16.425 | 15.850 | - | - |
| Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 6.603 | 2.008 | - | - |
| Santarém Incorporadora Ltda. | - | 11.900 | - | - |
| Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda. | - | 950 | - | - |
| Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 8.002 | 12.295 | - | - |
| Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. | 2.937 | 127 | - | - |
| Torino Incorporadora Ltda. | 2.015 | 1.000 | - | - |
| Trento Incorporadora Ltda. | 4.250 | - | - | - |
| Vanguarda Incorporadora Ltda. | 785 | 795 | - | - |
| Vermont Incorporadora Ltda. | - | 4.085 | - | - |
| Win Consultoria Imobiliária Ltda. | 250 | - | - | - |
| | <u>175.152</u> | <u>133.810</u> | <u>1.002</u> | <u>17</u> |

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém transações de acordo com as condições e valores de mercado que praticaria com terceiros:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$136 em 31 de dezembro de 2013 (R\$125 em 31 de dezembro de 2012), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel;
- Aquisição por administrador e participante do controle acionário de unidades residenciais no montante de R\$12.565 em 2013 (R\$3.760 em 2012), cujo saldo devedor em 31 de dezembro de 2013 era de R\$5.065.

- Aquisições por administradores de unidades residenciais no montante de R\$2.950 em 2013, com saldo devedor em 31 de dezembro 2013 de R\$1.923;
- Venda de 15.600 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, no montante de R\$31.200, para Companhia por participantes do controle acionário e administradores em 2013.
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$14.618, com o seu saldo a receber registrado em “Títulos a receber”.

21. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

- Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.
- Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas:

| | Controladora - <u>BR GAAP</u> | Consolidado - <u>IFRS e BR GAAP</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Saldo em 31 de dezembro de 2012 | 3.774 | 6.542 |
| Adições | - | - |
| Reversões | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Saldo em 31 de dezembro de 2013 | <u>3.774</u> | <u>6.542</u> |

- A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2013 o total era de R\$6.996, sendo R\$5.815 cíveis e R\$1.181 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2012 R\$1.849, sendo R\$1.674 cíveis e R\$175 trabalhistas).

22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- Capital social

Em 31 de dezembro de 2013, o capital social da Companhia é de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

- Reserva Legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia a razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados.

Em 31 de dezembro de 2013 o saldo na controladora é de R\$89.014 (R\$59.715 em 31 de dezembro de 2012).

c) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6404/76 e alterações.

Em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro 2012 o saldo é de R\$38.297.

d) Reserva de expansão

Conforme disposto no Artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão”, terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia

Em 31 de dezembro de 2013 o saldo é de R\$924.165 (R\$506.649 em 31 de dezembro de 2012).

e) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

A destinação do resultado para os exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é a seguinte:

| | <u>Controladora – BR GAAP</u> | |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
| Lucro líquido do exercício | <u>585.987</u> | 336.166 |
| Reserva legal – 5% | <u>(29.299)</u> | <u>(16.808)</u> |
| | <u>556.688</u> | 319.358 |
| Dividendos propostos – 25% | <u>(139.172)</u> | <u>(79.840)</u> |
| Reserva de expansão | <u>(417.516)</u> | <u>(239.518)</u> |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |

A Administração da Companhia, conforme disposto no artigo 34, letra “f”, do Estatuto Social, propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido, do exercício para reserva de expansão, objetivando o incremento de suas atividades operacionais, tais como compra de novos terrenos, incorporações e lançamentos residenciais e comerciais a serem desenvolvidos a partir de seu estoque de terreno atual.

23. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

| | Controladora - BR GAAP | |
|---|---------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Lucro atribuível aos acionistas controladores | 585.987 | 336.166 |
| Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares) | <u>146.724</u> | <u>146.724</u> |
| Lucro básico por ação expresso em real (R\$) | <u>3,99</u> | <u>2,29</u> |

A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, não calcula o lucro por ação diluído.

24. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Receita operacional bruta: | | |
| Receita de venda de imóveis | 1.213.636 | 684.517 |
| Receita de locações e de serviços prestados | <u>17.185</u> | <u>8.779</u> |
| Total da receita operacional bruta | <u>1.230.821</u> | <u>693.296</u> |
| Deduções da receita bruta: | | |
| Cancelamento de vendas | (65.078) | (49.535) |
| Tributos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos | <u>(26.781)</u> | <u>(11.348)</u> |
| Total das deduções da receita bruta | <u>(91.858)</u> | <u>(60.883)</u> |
| Receita líquida | <u>1.138.962</u> | <u>632.413</u> |

25. CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 31 de dezembro de 2013, o montante de R\$65.078 (R\$49.535 em 31 de dezembro de 2012) representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, pelo fato da Administração da Companhia entender que o valor não é significativo em relação ao volume de vendas, nenhuma provisão para devolução é constituída nas demonstrações financeiras.

26. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|--|---------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados: | | | | |
| Custo de obra/terrenos | - | - | (527.191) | (281.146) |
| Encargos financeiros capitalizados | - | - | (10.966) | (8.923) |
| Manutenção/garantia | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(4.616)</u> | <u>(2.858)</u> |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(542.773)</u> | <u>(292.927)</u> |
| Despesas com vendas: | | | | |
| Despesas com publicidade e outros | - | - | (40.076) | (20.266) |
| Despesas com stands de vendas | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(8.892)</u> | <u>(10.590)</u> |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(48.968)</u> | <u>(30.856)</u> |
| Despesas gerais e administrativas: | | | | |
| Despesas com salários e encargos | (21.697) | (16.461) | (26.697) | (20.730) |
| Despesas com benefícios a empregados | (6.269) | (4.952) | (10.600) | (6.505) |
| Despesas de depreciações e amortizações | (3.573) | (2.075) | (3.623) | (2.138) |
| Despesas com serviços prestados | (13.466) | (8.827) | (19.811) | (15.331) |
| Despesas com aluguéis e condomínios | (2.372) | (2.080) | (2.597) | (2.085) |
| Despesas com conservação de imóveis | (639) | (241) | (818) | (331) |
| Despesas com taxas e emolumentos | (146) | (104) | (1.147) | (489) |
| Demais despesas | <u>(3.070)</u> | <u>(2.511)</u> | <u>(7.399)</u> | <u>(5.803)</u> |
| | <u>(51.232)</u> | <u>(37.251)</u> | <u>(72.692)</u> | <u>(53.412)</u> |

27. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2013, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$12.000.

Durante o exercício de 2013 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$11.097, sendo R\$7.547 fixos e R\$3.550 variáveis (R\$7.270, sendo R\$6.306 fixos e R\$964 variáveis em 31 de dezembro de 2012).

28. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|--|---------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |

Receitas:

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Receita financeira | 10.155 | 9.976 | 13.838 | 14.225 |
| Juros de ativos sobre contas a receber | - | - | 33.357 | 31.509 |
| Outras receitas | <u>970</u> | <u>587</u> | <u>5.705</u> | <u>2.394</u> |
| | <u>11.125</u> | <u>10.563</u> | <u>52.900</u> | <u>48.128</u> |
| Despesas: | | | | |
| Juros e variações monetárias passivas | - | - | (17) | (5) |
| Descontos concedidos sobre contas a receber | - | - | (5.734) | (5.422) |
| Outras despesas | <u>(107)</u> | <u>(91)</u> | <u>(613)</u> | <u>(664)</u> |
| | <u>(107)</u> | <u>(91)</u> | <u>(6.364)</u> | <u>(6.091)</u> |

29. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de março de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 31 de dezembro de 2013, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

30.1 Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada desde 2009. A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 14, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

30.2 Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Empréstimos e financiamentos (a) | - | - | (292.932) | (104.406) |
| Caixa e equivalentes de caixa e | <u>112.428</u> | <u>62.638</u> | <u>199.325</u> | <u>150.684</u> |

| | | | | |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| aplicações financeiras (b) | | | | |
| Caixa líquido | <u>112.428</u> | <u>62.638</u> | <u>(93.607)</u> | <u>46.278</u> |
| Patrimônio líquido (c) | <u>2.101.476</u> | <u>1.654.661</u> | <u>2.110.467</u> | <u>1.662.749</u> |
| Caixa líquido | <u>0,05</u> | <u>0,04</u> | <u>(0,04)</u> | <u>0,03</u> |

- (a) Empréstimos e financiamentos do circulante e não circulante, conforme definido na nota explicativa nº 14.
- (b) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, conforme descrito nas notas explicativas nº 4 e nº 5, respectivamente.
- (c) Patrimônio líquido inclui capital, reservas de lucros e participação de acionistas não controladores.

30.3 Categorias de instrumentos financeiros

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Ativos financeiros- | | | | |
| Empréstimos e recebíveis: | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 2.925 | 625 | 62.808 | 38.470 |
| Contas a receber | - | - | 1.282.518 | 957.714 |
| Títulos a receber | 14.618 | - | 14.618 | - |
| Partes relacionadas | 9.778 | 13.617 | 4.173 | 9.920 |
| Disponíveis para negociação: | | | | |
| Aplicações financeiras | 109.503 | 62.013 | 136.517 | 112.214 |
| Investimentos mantidos até o vencimento registrados ao valor de custo amortizado: | | | | |
| Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC | - | 61.526 | - | 65.309 |
| Passivos financeiros- | | | | |
| Custo amortizado: | | | | |
| Fornecedores | 12.981 | 1.211 | 54.523 | 22.463 |
| Empréstimos e financiamentos | - | - | 292.932 | 104.406 |
| Contas a pagar | 1 | 2 | 7.090 | 7.682 |
| Terrenos a pagar | - | - | 130.689 | 65.338 |
| Partes relacionadas | 175.152 | 133.810 | 1.002 | 17 |

30.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

30.5 Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional - CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

30.6 Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

30.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial - TR e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2013, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 11,0% (CDI) e 0,85% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

| Indicadores | Controladora - BR GAAP | | | Consolidado - IFRS e BR GAAP | | |
|--|------------------------|--------------|--------------|------------------------------|--------------|--------------|
| | Cenário I | Cenário II | Cenário III | Cenário I | Cenário II | Cenário III |
| | <u>provável</u> | <u>(25%)</u> | <u>(50%)</u> | <u>provável</u> | <u>(25%)</u> | <u>(50%)</u> |
| Ativo- | | | | | | |
| Aplicações financeiras (decréscimo do CDI) | 12.045 | 9.034 | 6.023 | 15.017 | 11.263 | 7.508 |
| Passivo- | | | | | | |
| Empréstimos e financiantos (Acréscimo da TR) | - | - | - | 2.490 | 3.112 | 3.735 |

30.8 Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

30.9 Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

30.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2013 e de 31 de dezembro de 2012, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 30.3., aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Durante os exercícios de 2013 e de 2012, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

31. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2013, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

32. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$41 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 31 de dezembro de 2013, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$289.088 (R\$158.080 em 31 de dezembro de 2012), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

33. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

| | Controladora - BR GAAP | | Consolidado - BR GAAP e IFRS | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Compra de terrenos financiada pelos | | - | | 19.356 |

| | | | | |
|---|---------|--------|---------|--------|
| vendedores | - | | 65.351 | |
| CEPACs transferidos para controladas e utilizados na operação | 103.908 | 35.063 | 107.691 | 35.063 |

34. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | | | |
|---|------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| | Comercial | | Residencial | |
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Receita bruta | 498.900 | 192.602 | 731.921 | 500.694 |
| Deduções da receita bruta | <u>(15.328)</u> | <u>(17.633)</u> | <u>(76.531)</u> | <u>(43.250)</u> |
| Receita líquida | 483.572 | 174.969 | 655.390 | 457.444 |
| Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados | <u>(213.606)</u> | <u>(59.916)</u> | <u>(329.167)</u> | <u>(233.011)</u> |
| Lucro bruto | <u>269.966</u> | <u>115.053</u> | <u>326.223</u> | <u>224.433</u> |
| Despesas com vendas | <u>(17.837)</u> | <u>(8.322)</u> | <u>(31.131)</u> | <u>(22.534)</u> |

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

| | Consolidado - IFRS e BR GAAP | | | |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| | Comercial | | Residencial | |
| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> (reapresentado) |
| Ativos: | | | | |
| Contas a receber | 492.231 | 217.331 | 790.287 | 740.383 |
| Imóveis a comercializar | 238.332 | 184.947 | 660.951 | 392.638 |
| Passivos: | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 162.151 | - | 130.781 | 104.406 |
| Adiantamento de clientes | 10.872 | 21.392 | 15.316 | 11.770 |

35. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 18 de março de 2014.