

# MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

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

## 1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. e suas controladas e controladas em conjunto ("Companhia" ou "Grupo") têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas sociedades em conta de participação ("SCP"), consórcio e sociedades com propósitos específicos ("SPE"), para desenvolver o empreendimento. A Companhia, constituída em 31 de maio de 2006, é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

#### I. Declaração de conformidade:

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- As demonstrações financeiras consolidadas elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB* 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), identificadas como Consolidado.
- As demonstrações financeiras individuais da controladora elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Individual.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC.

## II. Base de elaboração

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

Essas demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias 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 do percentual de execução - POC). Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias foram incluídos para análise na agenda do International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Entretanto, em função do projeto para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, que está em forma de draft para discussão, o IFRIC decidiu não continuar com esse tópico na agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita deverá estar contido na norma presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas, ainda pendente de emissão. A edição dessa norma revisada pode fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

## III. Bases de consolidação e investimentos em controladas em conjunto

### a. Controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- tem poder sobre a investida;
- está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida;
- tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada.

A Companhia apresenta, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, suas participações em controladas usando o método de consolidação integral. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 8, as quais estão sediadas no Brasil, cujas demonstrações financeiras foram elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora e reconhecidas nas demonstrações financeiras individuais da Companhia pelo método da equivalência patrimonial. As participações nos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, linha a linha. Na consolidação foram eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como os saldos de ativos e passivos, receitas, custos, despesas e lucros não realizados decorrentes de transações entre as empresas.

b. Controladas em conjunto

Uma controlada em conjunto é um acordo através do qual as partes que detêm controle conjunto sobre o acordo possuem direitos sobre os ativos líquidos do acordo conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de controle, aplicável somente quando as decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Um investimento em uma controlada em conjunto é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial a partir da data em que a investida é classificada neste item. Na aquisição do investimento em uma controlada em conjunto, qualquer excedente do custo do investimento sobre a participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento. Qualquer excedente da participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida sobre o custo do investimento, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado do período em que o investimento é adquirido.

Quando uma entidade do Grupo realiza uma transação com uma controlada em conjunto do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo somente na extensão das participações na controlada em conjunto que não sejam relacionadas ao Grupo.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas em conjunto são ajustadas para adequar suas políticas contábeis às aquelas estabelecidas pelo Grupo.

c. Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.2. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

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

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas;
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Caso necessário, é constituída provisão para devedores duvidosos, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização de contas a receber. Ver nota 26, letra (e).

(b) Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

(c) Custo de empréstimos

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

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

(d) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2013 e 2012, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização. Adicionalmente, a Companhia testa, ao menos anualmente, o ágio na aquisição de investimento para impairment. Em 2013 e 2012, não foi necessário registrar perdas de impairment, uma vez que nossos testes não indicaram perda.

#### (e) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade da Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e 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.

#### Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das quatro categorias a seguir: (i) pelo valor justo por meio de resultado; (ii) mantidos até o vencimento; (iii) empréstimos e recebíveis; e (iv) disponíveis para venda. A classificação do ativo financeiro em uma das quatro categorias de ativos financeiros depende de sua natureza e finalidade.

A seguir, demonstramos o resumo das principais práticas contábeis adotadas na contabilização e apresentação dos ativos financeiros da Companhia:

- Caixa e equivalentes de caixa - São considerados como caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas-correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez, resgatáveis em até 90 dias e que têm baixo risco de variação no valor justo. São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada balanço, em base pro-rata temporis, em linha com os valores de realização. As aplicações financeiras são classificadas como instrumentos financeiros ativos mantidos para negociação, sendo ajustadas ao seu valor justo nas datas de encerramento do balanço, quando aplicável, em contrapartida ao resultado.
- Títulos e valores mobiliários - São classificados em duas categorias: títulos mantidos até o vencimento e títulos disponíveis para venda. São apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data do balanço, sendo os títulos disponíveis para venda ajustados ao seu valor justo nas datas do encerramento do balanço, quando aplicável, e tem como contrapartida outros resultados abrangentes.
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis - Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “a” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável, e classificados como empréstimos e recebíveis.

A Companhia e suas controladas baixam um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

#### Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das duas categorias a seguir: (i) passivos financeiros a valor justo por meio do resultado; e (ii) outros passivos financeiros.

Os passivos financeiros da Companhia estão classificados como “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquido dos custos das transações. Na data do balanço está apresentado pelo seu reconhecimento inicial, deduzido da amortização das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescido dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia e das suas controladas são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

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

A Companhia não possui passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

#### (f) Imóveis a comercializar

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(g) Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas e das controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-base e critérios contábeis dos balanços da Companhia. Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

(h) Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09 (R1), o ágio foi classificado no grupo de “investimentos” no balanço Individual e Consolidado por se tratar de uma transação com empresa de controle compartilhado.

(i) Imobilizado

Edificações, aeronaves, veículos em uso, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, equipamentos e instalações de informática, plantões de vendas e apartamentos modelos e imobilizações em andamento estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil da Companhia. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

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

(j) Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.



Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os ativos intangíveis gerados internamente são registrados ao valor de custo, deduzido da amortização e da perda por redução ao valor recuperável acumulada, assim como os ativos intangíveis adquiridos separadamente.

(k) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

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

(l) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

(m) Provisões

As provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “a” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(o) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações) da Companhia. A Companhia reconhece os custos de remuneração pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 20, letra (b).

(p) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e controladas esperam, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

## Imposto de renda e contribuição social

### Impostos correntes

A Companhia e controladas adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e as controladas adotam a sistemática fiscal do lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”) conforme detalhado abaixo:

- Lucro real

O IRPJ e a CSLL, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para IRPJ, e 9% sobre o lucro tributável para CSLL sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

- Lucro presumido

Com base nessa sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa foi calculado aplicando-se sobre a receita as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para imposto de renda, e 9% para contribuição social).

- Regime Especial de Tributação (RET)

Como facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, para certos empreendimentos da Companhia e para empreendimentos de certas controladas, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e conseqüentemente ao RET. Para estes empreendimentos o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% (6% em 2012) sobre as receitas brutas ou 1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conforme limite

estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET e 0,47% para o RET – PMCMV.

#### Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada período de relatório e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

#### Impostos sobre as vendas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

#### (q) Juros sobre o capital próprio

Os juros creditados a acionistas, calculados nos termos da Lei nº 9.249/95, são registrados nos resultados, na rubrica de despesas financeiras, conforme determina a legislação fiscal. Entretanto, para fins de divulgação das demonstrações financeiras, os juros sobre capital próprio são apresentados a débito de lucros acumulados, tratamento esse semelhante aos dividendos. Os valores pagos aos acionistas a títulos de juros sobre o capital próprio, líquido do imposto de renda retido na fonte, são deduzidos do valor do dividendo mínimo obrigatório, conforme artigo 9º, parágrafo 7º, da Lei 9.249/95 e com base nos artigos 32 e seguintes do Estatuto Social da Companhia.

#### (r) Ações em tesouraria

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram readquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

#### (s) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas,

custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da provisão para manutenção de imóveis (nota 17); da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas explicativas 9 e 10); do imposto de renda - IRPJ e da contribuição social - CSLL (nota 27); de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 18); do programa de opções de compra de ações (nota 20, letra(b)); do valor justo de instrumentos financeiros (nota 26), de ágio na aquisição de investimentos (nota 8); e da receita que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima nesta nota).

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(t) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o Real. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto onde indicado de outra forma.

(u) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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 individuais e consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRS.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis, que servem de base para a preparação das demonstrações financeiras, e seguindo as disposições contidas no 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 a mesma e as outras receitas), pelos custos e despesas adquiridos de terceiros (custos de materiais, energia, serviços de terceiros e outros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial e receitas financeiras). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

(v) Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido ajustado atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

### **3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas**

#### **3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes dos novos pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2013 e adotados pelo Grupo é como segue:

- CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto (IFRS 11): removeu a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Dessa forma, a partir de 1º de janeiro de 2013, esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. Para as demonstrações financeiras individuais não houve alteração, uma vez que já eram reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial.
- CPC 45 – Divulgação de Participação em Outras Entidades (IFRS 12): estabelece as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas.

Existem outros novos pronunciamentos e alterações de adoção pela primeira vez em 2013, incluindo o IFRS 10. No entanto, eles não têm impacto nas demonstrações financeiras anuais do Grupo.

A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com que os saldos comparativos referentes aos anos anteriores fossem reapresentados para fins comparativos, e conforme requerido pelo CPC 23 são demonstrados abaixo, de forma condensada:

**Consolidado**

Balanco patrimonial:

**ATIVO**

**Circulante**

	01/01/2012			31/12/2012		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapre- sentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapre- sentado
Caixa e equivalentes de caixa	930.496	(140.270)	790.226	1.522.862	(137.555)	1.385.307
Clientes por incorporação de imóveis	2.856.493	(274.914)	2.581.579	3.098.666	(365.519)	2.733.147
Imóveis a comercializar	1.855.548	(156.924)	1.698.624	1.965.550	(231.156)	1.734.394
Outros ativos circulantes	356.303	8.071	364.374	325.883	790	326.673
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>5.998.840</b>	<b>(564.037)</b>	<b>5.434.803</b>	<b>6.912.961</b>	<b>(733.440)</b>	<b>6.179.521</b>

**Não circulante**

Clientes por incorporação de imóveis	1.809.343	(204.072)	1.605.271	2.113.282	(184.725)	1.928.557
Imóveis a comercializar	869.936	(8.588)	861.348	1.356.936	(6.683)	1.350.253
Créditos com partes relacionadas	65.694	1.838	67.532	61.760	2.693	64.453
Outros ativos não circulantes	81.922	(14.558)	67.364	120.694	15.679	136.373
Investimento - Participações em controladas em conjunto	-	476.621	476.621	-	553.615	553.615
Propriedades para investimento	222.903	(222.903)	-	402.991	(402.991)	-
Imobilizado	77.809	(7.417)	70.392	95.466	(9.120)	86.346
Intangível	34.199	(3.459)	30.740	44.652	(3.565)	41.087
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>3.161.806</b>	<b>17.462</b>	<b>3.179.268</b>	<b>4.195.781</b>	<b>(35.097)</b>	<b>4.160.684</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>9.160.646</b>	<b>(546.575)</b>	<b>8.614.071</b>	<b>11.108.742</b>	<b>(768.537)</b>	<b>10.340.205</b>

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**Passivo circulante**

Fornecedores	249.619	(34.824)	214.795	251.893	(11.906)	239.987
Empréstimos, financiamentos e debêntures	532.489	(86.063)	446.426	1.004.189	(105.641)	898.548
Contas a pagar por aquisição de terrenos	286.660	(24.400)	262.260	246.875	(34.935)	211.940
Adiantamentos de clientes	1.234.160	(175.295)	1.058.865	1.645.535	(168.906)	1.476.629
Impostos diferidos passivos	224.520	(22.578)	201.942	158.944	(15.958)	142.986
Dividendos propostos	180.524	-	180.524	125.297	-	125.297
Outros passivos circulantes	165.123	(14.588)	150.535	213.173	(22.452)	190.721
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>2.873.095</b>	<b>(357.748)</b>	<b>2.515.347</b>	<b>3.645.906</b>	<b>(359.798)</b>	<b>3.286.108</b>

**Passivo não circulante**

Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.144.517	(178.831)	1.965.686	2.678.645	(374.999)	2.303.646
Adiantamentos de clientes	115.204	(11.451)	103.753	216.211	(16.714)	199.497
Provisão para manutenção de imóveis	130.127	(13.950)	116.177	165.783	(20.272)	145.511
Impostos diferidos passivos	108.076	(7.531)	100.545	84.984	(7.693)	77.291
Outros passivos não circulantes	119.538	22.936	142.474	229.240	10.939	240.179
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>2.617.462</b>	<b>(188.827)</b>	<b>2.428.635</b>	<b>3.374.863</b>	<b>(408.739)</b>	<b>2.966.124</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>5.490.557</b>	<b>(546.575)</b>	<b>4.943.982</b>	<b>7.020.769</b>	<b>(768.537)</b>	<b>6.252.232</b>

**Patrimônio líquido**

Capital social	2.650.220	-	2.650.220	2.650.615	-	2.650.615
Reservas	772.686	-	772.686	1.151.018	-	1.151.018

**Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora**

Participações não controladoras	3.422.906	-	3.422.906	3.801.633	-	3.801.633
---------------------------------	-----------	---	-----------	-----------	---	-----------

<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>247.183</b>	<b>-</b>	<b>247.183</b>	<b>286.340</b>	<b>-</b>	<b>286.340</b>
------------------------------------	----------------	----------	----------------	----------------	----------	----------------

<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>3.670.089</b>	<b>-</b>	<b>3.670.089</b>	<b>4.087.973</b>	<b>-</b>	<b>4.087.973</b>
---	------------------	----------	------------------	------------------	----------	------------------

	<b>9.160.646</b>	<b>(546.575)</b>	<b>8.614.071</b>	<b>11.108.742</b>	<b>(768.537)</b>	<b>10.340.205</b>
--	------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------	-------------------

<b>Consolidado</b>			
<b>2012</b>			
	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>
<b>Demonstração dos resultados:</b>			
Receita operacional líquida	4.265.885	(462.077)	3.803.808
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(3.074.431)	336.824	(2.737.607)
Lucro bruto	1.191.454	(125.253)	1.066.201
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas operacionais	(549.837)	44.907	(504.930)
Resultado de equivalência patrimonial	-	59.431	59.431
Lucro operacional antes do resultado financeiro	641.617	(20.915)	620.702
Resultado financeiro	(35.341)	10.668	(24.673)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	606.276	(10.247)	596.029
Imposto de renda e contribuição social	(31.439)	10.247	(21.192)
Lucro líquido do exercício	574.837	-	574.837
Lucro líquido atribuível a:			
Acionistas controladores	527.566	-	527.566
Acionistas não controladores	47.271	-	47.271
	574.837	-	574.837
<b>Demonstração dos fluxos de caixa:</b>			
Fluxo de caixa das atividades operacionais:			
Lucro líquido do exercício	574.837	-	574.837
Ajustes para reconciliar o lucro de exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:			
Resultado de equivalência patrimonial	-	(59.431)	(59.431)
Outros ajustes para reconciliar o lucro do exercício	166.980	178.192	345.172
	741.817	118.761	860.578
Aumento nos ativos operacionais	(721.843)	181.336	(540.507)
Redução nos passivos operacionais	(74.286)	12.169	(62.117)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(54.312)	312.266	257.954
Fluxo de caixa das atividades de investimento:			
Aquisição de propriedades para investimento	(162.027)	162.027	-
Outras movimentações nas atividades de investimento	21.683	(147.862)	(126.179)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(140.344)	14.165	(126.179)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:			
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	787.022	(323.716)	463.306
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	592.366	2.715	595.081
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	930.496	(140.270)	790.226
No fim do exercício	1.522.862	(137.555)	1.385.307
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	592.366	2.715	595.081
<b>Demonstração do valor adicionado:</b>			
Receitas	4.665.531	(650.458)	4.015.073
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros	(2.897.582)	448.796	(2.448.786)
Valor adicionado bruto	1.767.949	(201.662)	1.566.287
Depreciação e amortização	(27.853)	4.412	(23.441)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	1.740.096	(197.250)	1.542.846
Valor adicionado recebido em transferência:			
Resultado de equivalência patrimonial	-	59.431	59.431
Receitas financeiras	112.724	(8.669)	104.055
Valor adicionado total a distribuir	1.852.820	(146.488)	1.706.332
Distribuição do valor adicionado:			
Pessoal	447.912	(56.673)	391.239
Impostos, taxas e contribuições	359.775	(46.873)	312.902
Remuneração de capitais de terceiros	470.296	(42.942)	427.354
Remuneração de capitais próprios:			
Dividendos	125.297	-	125.297
Lucros retidos no exercício	402.269	-	402.269
Participação de acionistas não controladores	47.271	-	47.271
Valor adicionado distribuído	1.852.820	(146.488)	1.706.332



### 3.2. Normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

Os pronunciamentos contábeis do IASB a seguir foram publicados e/ou revisados mas ainda não têm adoção obrigatória, dessa forma, não foram aplicados antecipadamente pela Companhia em suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013. A Companhia implementará tais pronunciamentos e interpretações à medida que suas aplicações se tornem obrigatórias, não sendo esperados efeitos relevantes para as demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Modificações à IAS 32	Esclarece que o imposto de renda decorrente de distribuições a acionistas são contabilizados em conformidade com a IAS 12 – Impostos sobre o lucro.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.
IFRIC 21 - Taxas	A interpretação esclareceu quando uma entidade deve reconhecer uma obrigação de pagar taxas de acordo com a legislação. A obrigação somente deve ser reconhecida quando o evento que gera a obrigação ocorre.	
IAS 39 - Renovação de Derivativos e Continuação de Contabilidade de Hedge	Essa revisão ameniza a descontinuação da contabilidade de <i>hedge</i> quando a renovação de um derivativo designado como <i>hedge</i> atinge certos critérios.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. Refere-se à primeira fase do projeto de substituição do "IAS 39: Instrumentos Financeiros - Reconhecimento e Mensuração".	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
Caixa	624	586	776	729	803
Bancos – conta movimento	240.845	420.256	395.649	617.530	330.022
	241.469	420.842	396.425	618.259	330.825
Aplicações financeiras:					
Poupança	17.553	7.332	22.766	19.075	23.585
Cotas de fundo de investimentos	81.467	-	228.833	-	-
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	426.187	535.060	499.752	667.187	398.059
Operações compromissadas com lastro em debêntures	248.166	54.430	274.819	80.786	37.757
	773.373	596.822	1.026.170	767.048	459.401
Total	1.014.842	1.017.664	1.422.595	1.385.307	790.226

Os valores das aplicações financeiras têm cláusula de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado.

As aplicações em fundo de investimentos, CDB e compromissadas têm rendimentos médios equivalentes a 99,97% do CDI no Individual e 100,16% do CDI no Consolidado (101,97% e 100,32% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2012 e 103,29% do CDI no Consolidado em 1º de janeiro de 2012).

O fundo de investimento é um fundo não exclusivo, de liquidez imediata e tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através da aplicação em fundos que alocam, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador.

As aplicações em compromissadas com lastro em debêntures de instituições financeiras têm a recompra diária garantida pelo emissor, permitindo seu resgate imediato, conforme a necessidade da Companhia e tem rendimento atrelado a variação do CDI.

## 5. Títulos e valores mobiliários

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
Cotas de fundo de investimento	<b>254.038</b>	141.989	<b>254.038</b>	142.065	184.852
Aplicação vinculada em poupança	<b>1.621</b>	9.185	<b>8.959</b>	9.185	9.668
Consórcio imobiliário	<b>3.062</b>	2.779	<b>3.062</b>	2.779	2.095
Total Circulante	<b>258.721</b>	153.953	<b>266.059</b>	154.029	196.615

Os fundos de investimentos, não exclusivos, se referem ao montante disponível da 4ª emissão de debêntures para ser alocado a novos empreendimentos. Após esta alocação e respectiva aprovação pelo Agente Fiduciário, os recursos são liberados de acordo com o cronograma físico financeiro dos empreendimentos financiáveis pelas debêntures. Quando o valor de recebimento dos referidos empreendimentos atinge o valor financiado, esses recursos retornam para o fundo, a fim de financiar novos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2013, a carteira do fundo era composta por títulos públicos e privados de alta liquidez.

Não houve ganho ou perda resultante deste ativo, a ser alocado em Ajuste de Avaliação Patrimonial.

As aplicações vinculadas em poupança com restrição são mantidas durante o prazo de obra e correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela Caixa Econômica Federal para a contratação do Crédito Associativo.

## 6. Clientes

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>					
Clientes por incorporação de imóveis	<b>2.545.434</b>	2.891.287	<b>4.269.708</b>	4.681.294	4.211.492
Ajustes a valor presente	<b>(13.570)</b>	(11.623)	<b>(23.207)</b>	(19.590)	(24.642)
	<b>2.531.864</b>	2.879.664	<b>4.246.501</b>	4.661.704	4.186.850
Circulante	<b>1.386.889</b>	1.558.945	<b>2.294.413</b>	2.733.147	2.581.579
Não circulante	<b>1.144.975</b>	1.320.719	<b>1.952.088</b>	1.928.557	1.605.271
<u>Clientes por prestação de serviços</u>					
Partes relacionadas (Nota 19 (b))	<b>723</b>	1.608	<b>729</b>	1.608	1.363
Demais clientes	<b>522</b>	-	<b>540</b>	98	-
Total - Circulante	<b>1.245</b>	1.608	<b>1.269</b>	1.706	1.363

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem: (i) contratos prefixados com parcelas fixas, ou contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes, ou contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação, e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e (ii) contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2013 foram de 0,3504% ao mês a 0,4090 % ao mês (de 0,2070% ao mês a 0,2188% ao mês em 31 de dezembro de 2012 e 0,4489% ao mês a 0,4532% ao mês em 1º de janeiro de 2012). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados.

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) ou CUB (Custo Unitário Básico) no período pré-chaves e IGPM (Índice Geral para o Mercado) no período pós-chaves.

Os contratos assinados com a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente a 11% e 8%, respectivamente, do saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2013, (14% em 31 de dezembro de 2012 e 13% em 1º de janeiro de 2012 com a Caixa Econômica Federal).

Conforme mencionado na nota 2.2 (a), foram adotados os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Desta forma:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no período, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 14; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Os saldos recebíveis de receita bruta e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
Receita bruta de vendas a apropriar	<b>1.754.291</b>	1.711.187	<b>3.172.485</b>	2.782.944	2.743.186
Custo a incorrer	<b>(995.980)</b>	(923.909)	<b>(1.820.693)</b>	(1.565.396)	(1.497.432)

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
<u>Período após a data do balanço</u>				Reapresentado	
1 ano	<b>2.650.569</b>	2.723.981	<b>4.604.241</b>	4.575.547	5.198.848
2 anos	<b>1.406.481</b>	1.572.759	<b>2.470.673</b>	2.478.897	1.576.092
3 anos	<b>195.588</b>	250.044	<b>289.029</b>	326.152	147.147
4 anos	<b>28.860</b>	37.944	<b>49.420</b>	57.509	7.168
Após 4 anos	<b>4.657</b>	6.123	<b>5.623</b>	6.543	781
	<b>4.286.155</b>	4.590.851	<b>7.418.986</b>	7.444.648	6.930.036
Receita de vendas a apropriar	<b>1.754.291</b>	1.711.187	<b>3.172.485</b>	2.782.944	2.743.186
Clientes por incorporação de imóveis	<b>2.531.864</b>	2.879.664	<b>4.246.501</b>	4.661.704	4.186.850

Antes de aceitar novos clientes, a Companhia utiliza um sistema de avaliação e realiza análise de crédito de cada cliente, baseada em sua documentação pessoal, nível de endividamento, restrições cadastrais e comprovantes de renda. Após confirmação, é definido o limite de crédito por cliente.

Conforme nota 26 (e), o risco de crédito é avaliado como muito baixo em face a garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2013 e 2012 e 1º de janeiro de 2012 não foram registradas provisões para devedores duvidosos.

Os descontos, abatimentos e devoluções, são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia e controladas. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia tinha recebíveis como garantia da 4ª emissão de debêntures no valor total de R\$19.150 (R\$100.089 em 31 de dezembro de 2012 e R\$128.679 em 1º de janeiro de 2012), e financiamento à construção no valor total de R\$1.118.775 (R\$493.075 em 31 de dezembro de 2012 e R\$402.027 em 1º de janeiro de 2012).

## 7. Imóveis a comercializar (Estoques)

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
Imóveis em construção	<b>786.752</b>	723.478	<b>1.192.978</b>	1.151.196	960.943
Imóveis concluídos	<b>32.167</b>	21.726	<b>54.878</b>	38.805	29.427
Estoques de terrenos	<b>1.300.517</b>	1.338.787	<b>1.926.022</b>	1.847.318	1.495.360
Adiantamentos a fornecedores	<b>29.701</b>	23.613	<b>44.880</b>	36.658	66.414
Estoques de materiais	<b>3.918</b>	6.628	<b>6.659</b>	10.670	7.828
Total	<b>2.153.055</b>	2.114.232	<b>3.225.417</b>	3.084.647	2.559.972
Circulante	<b>1.114.444</b>	1.052.272	<b>1.735.429</b>	1.734.394	1.698.624
Não circulante	<b>1.038.611</b>	1.061.960	<b>1.489.988</b>	1.350.253	861.348

Esta rubrica inclui os apartamentos e casas a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações. Em 31 de dezembro de 2013, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota 11, letra (e), com saldo de R\$106.515 no Individual (R\$75.294 em 31 de dezembro de 2012) e R\$107.407 no Consolidado (R\$78.794 em 31 de dezembro de 2012 e R\$55.393 em 1º de janeiro de 2012). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

A Companhia possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 11). Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de empréstimos e financiamentos que montam a R\$201.497 e R\$333.987 no Individual e Consolidado, respectivamente (R\$135.283 e R\$274.003 em 31 de dezembro de 2012 no Individual e Consolidado, respectivamente, e R\$133.867 em 1º de janeiro de 2012 no Consolidado).

A Companhia possui terrenos dados como garantia da 4ª emissão de debêntures, no valor total de R\$35.343 em 31 de dezembro de 2013 (R\$35.343 em 31 de dezembro de 2012 e R\$15.231 em 1º de janeiro de 2012).

As informações sobre (i) valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, (ii) valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e (iii) adiantamentos recebidos ou provenientes de permutas, e respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 23.

## 8. Participações em controladas e controladas em conjunto

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas seguir:

	Participação			Patrimônio líquido			Resultado do Exercício		Investimento			Resultado de Equivalência	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013	2012	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013	2012
<b>Controladas em conjunto:</b>													
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	37,87%	42,03%	42,03%	739.985	435.822	427.074	30.922	8.588	280.100	183.153	179.492	11.710	3.463
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	37,65%	37,65%	37,73%	19.239	9.114	5.194	13.164	3.905	7.243	3.431	1.959	4.957	1.471
PRIME Incorporações e Construções S.A.	60,00%	60,00%	60,00%	16.822	60.171	53.606	(37.468)	9.720	10.093	36.103	32.189	(22.481)	5.832
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	65,00%	65,00%	0,00%	450	158	-	305	143	293	103	-	198	93
SCP Charme Goiabeira	58,00%	58,00%	58,00%	2.582	4.925	10.068	(575)	(4.065)	1.498	2.857	5.839	(334)	(2.358)
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	70,00%	70,00%	70,00%	29.416	49.639	46.210	(6.088)	5.555	20.591	34.747	32.347	(4.262)	3.889
SCP Reality E Renovare	32,00%	32,00%	32,00%	6.203	9.440	19.114	(1.806)	9.037	1.985	3.021	6.117	(578)	2.892
SCP Richmond Cond.	70,00%	70,00%	70,00%	7.162	5.149	5.605	(188)	(3.636)	5.014	3.604	3.923	(132)	(2.545)
SCP Riv Do Campo	71,00%	71,00%	71,00%	11.583	18.413	7.530	(766)	11.757	8.224	13.073	5.346	(544)	8.347
SCP Roy Palm,R.Star	70,00%	70,00%	70,00%	18.813	21.641	(12.362)	2.928	(8.410)	13.169	15.149	(8.653)	2.050	(5.887)
SCP Royal Palms Club	70,00%	70,00%	70,00%	6.505	1.530	2.229	9.433	4.680	4.553	1.071	1.560	6.603	3.276
SCP Spazio Classique	65,00%	65,00%	65,00%	8.602	13.728	17.834	(9.267)	(5.091)	5.591	8.923	11.592	(6.024)	(3.309)
SCP Spazio Niteroi Garden	70,00%	70,00%	70,00%	14.443	12.894	14.745	(1.589)	(6.467)	10.110	9.026	10.322	(1.112)	(4.527)
SCP St Afonso	66,00%	66,00%	66,00%	14.657	22.852	25.544	700	(3.723)	9.674	15.083	16.859	462	(2.457)
Outras 35 SCPs				55.557	74.965	135.155	(320)	(8.722)	25.917	40.547	80.973	(919)	(4.407)
Chapada Imperi SPE LTDA.	58,00%	58,00%	58,00%	5.224	8.765	11.516	(6.534)	(2.441)	3.030	5.084	6.680	(3.790)	(1.416)
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	65,50%	65,50%	65,50%	20.438	30.010	32.432	(12.947)	(3.675)	13.387	19.657	21.243	(8.480)	(2.407)
Gran Olympus SPE LTDA.	65,00%	65,00%	65,00%	12.999	20.881	15.068	(265)	15.210	8.449	13.573	9.794	(172)	9.887
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	70,00%	70,00%	70,00%	25.577	13.591	4.148	23.147	6.096	17.904	9.513	2.903	16.203	4.267
MRV MRV Xiii SPE LTDA.	65,00%	65,00%	70,00%	16.169	6.396	909	4.591	1.286	10.510	4.157	636	2.984	836
MRV Patrim Gal LTDA.	50,00%	0,00%	0,00%	44.662	-	-	7.103	-	22.331	-	-	3.552	-
Parque Sevilha SPE LTDA.	65,00%	65,00%	65,00%	10.894	10.799	2.302	4.226	608	7.081	7.019	1.496	2.747	395
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	65,00%	65,00%	65,00%	25.046	35.088	15.953	(12.509)	12.310	16.280	22.807	10.370	(8.131)	8.002
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	58,00%	58,00%	58,00%	11.328	16.096	19.757	(7.573)	(1.586)	6.570	9.336	11.458	(4.392)	(920)
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	67,00%	67,00%	67,00%	18.202	9.919	1.856	8.042	1.363	12.196	6.645	1.244	5.388	913
Taguatinga QI SPE LTDA.	41,67%	41,67%	41,67%	12.673	21.852	21.730	(5.582)	254	5.281	9.106	9.055	(2.326)	106
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	70,00%	70,00%	70,00%	78.185	78.611	42.182	7.759	53.096	54.730	55.028	29.528	5.431	37.167
Top Taguatinga SPE LTDA.	70,00%	70,00%	70,00%	79.677	58.171	21.837	13.009	22.421	55.774	40.720	15.286	9.106	15.695
Outras 24 SPEs				89.426	74.844	61.285	2.097	(4.222)	54.805	43.210	33.525	2.251	(1.767)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL				-	-	-	-	-	3.237	3.237	3.237	-	-
<b>Total das controladas em conjunto - Individual</b>				<b>1.402.519</b>	<b>1.125.464</b>	<b>1.008.521</b>	<b>23.949</b>	<b>113.991</b>	<b>695.620</b>	<b>618.983</b>	<b>536.320</b>	<b>9.965</b>	<b>74.531</b>
Eliminação de participações indiretas				-	-	-	-	-	(63.335)	(65.368)	(59.699)	(9.788)	(15.100)
<b>Total das controladas em conjunto - Consolidado</b>				<b>1.402.519</b>	<b>1.125.464</b>	<b>1.008.521</b>	<b>23.949</b>	<b>113.991</b>	<b>632.285</b>	<b>553.615</b>	<b>476.621</b>	<b>177</b>	<b>59.431</b>

	Participação			Patrimônio líquido			Resultado do Exercício		Investimento			Resultado de Equivalência	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013	2012	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013	2012
<b>Controladas:</b>													
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	100,00%	100,00%	100,00%	21.337	20.159	29.401	4.596	(740)	8.358	3.630	10.066	4.596	2.070
Urbamais Propriedades e Participações S.A.	60,00%	60,00%	0,00%	2.862	4.569	-	(1.708)	(432)	1.717	2.742	-	(1.025)	(259)
SCP Barreto 4A - Mar	70,00%	70,00%	70,00%	8.254	21.753	6.852	(6.506)	13.018	5.778	15.227	4.796	(4.554)	9.113
SCP Barreto 4B	70,00%	70,00%	70,00%	1.733	13.552	1.063	(5.506)	14.022	1.213	9.486	744	(3.854)	9.815
SCP Belle Stanza	65,00%	65,00%	65,00%	7.018	7.099	1.656	950	3.459	4.562	4.614	1.076	618	2.248
SCP Belle Stella	65,00%	65,00%	65,00%	12.338	17.170	18.154	(577)	7.432	8.020	11.160	11.800	(375)	4.831
SCP Bello Solares	65,00%	65,00%	65,00%	13.453	9.832	5.281	3.276	5.719	8.744	6.391	3.433	2.129	3.717
SCP Bello Valle	65,00%	65,00%	65,00%	10.261	19.800	29.521	(3.522)	(335)	6.670	12.870	19.189	(2.289)	(218)
SCP Belo Mare	65,00%	65,00%	65,00%	16.916	20.467	15.595	(1.554)	9.870	10.995	13.303	10.137	(1.010)	6.416
SCP Laguna Beach	75,00%	75,00%	75,00%	5.945	15.718	13.494	1.000	(3.329)	4.459	11.788	10.121	750	(2.497)
SCP P. Fontana Di Roma	99,00%	99,00%	99,00%	6.699	9.344	3.203	2.812	1.592	6.632	9.251	3.171	2.784	1.576
SCP Parque Fonatana	99,50%	99,50%	99,50%	7.903	5.661	1.249	6.810	3.875	7.863	5.632	1.243	6.776	3.856
SCP Parque Monte Cristal	77,50%	77,50%	0,00%	6.237	1.767	-	3.103	(69)	4.834	1.369	-	2.405	(53)
SCP Parque Monte Fiore	77,50%	77,50%	77,50%	4.393	3.957	1.450	4.648	305	3.405	3.067	1.124	3.602	236
SCP Parque Operetta	98,00%	0,00%	0,00%	10.261	-	-	18.379	-	10.056	-	-	18.011	-
SCP Parque Viva Jacaraípe	75,00%	75,00%	75,00%	10.396	11.563	5.618	(1.392)	5.534	7.797	8.672	4.214	(1.044)	4.151
SCP Parque Viva Joara	75,00%	75,00%	75,00%	9.602	5.723	4.286	2.130	4.121	7.201	4.292	3.215	1.598	3.091
SCP Porto Cristal	99,50%	72,00%	72,00%	3.486	3.366	2.412	(830)	3.059	3.469	2.423	1.737	(975)	2.202
SCP Porto Gualiba	99,50%	69,00%	69,00%	1.605	4.631	15.762	(3.922)	3.285	1.597	3.195	10.875	(3.420)	2.267
SCP Pq La Ter/Sz Orien/V	98,00%	98,00%	98,00%	13.814	21.757	12.042	(465)	7.426	13.538	21.321	11.801	(456)	7.277
SCP Pq Rec P Beija Flor	34,00%	34,00%	34,00%	21.953	16.343	6.263	7.475	4.792	7.464	5.557	2.129	2.542	1.629
SCP Prt.Planalto	99,50%	70,00%	70,00%	1.812	5.868	7.303	(9.222)	128	1.803	4.107	5.112	(8.575)	90
SCP Punta Del Leste	75,00%	75,00%	75,00%	13.561	18.141	25.458	(160)	3.094	10.171	13.606	19.093	(120)	2.321
SCP Resid. Jangadas	75,00%	75,00%	75,00%	33.285	38.998	26.139	(10.279)	14.160	24.964	29.248	19.604	(7.709)	10.620
SCP Residencial Barcas	75,00%	75,00%	75,00%	11.630	12.682	11.018	(4.244)	542	8.722	9.512	8.264	(3.183)	407
SCP São Pedro	50,00%	50,00%	50,00%	7.193	7.303	3.244	2.953	9.987	3.597	3.651	1.622	1.477	4.994
SCP Spazio Florian	80,00%	80,00%	80,00%	8.290	976	7.316	2.733	1.542	6.632	781	5.853	2.186	1.234
SCP Spazio Illumin	99,00%	88,00%	88,00%	9.438	11.303	16.497	(110)	(2.537)	9.344	9.947	14.517	(89)	(2.233)
SCP Spazio Portote	99,50%	65,00%	65,00%	3.675	2.724	2.553	(3.119)	(2.590)	3.656	1.771	1.660	(2.635)	(1.684)
SCP Spazio Total Life	99,50%	74,00%	74,00%	2.408	3.701	7.081	(361)	(2.993)	2.395	2.739	5.240	(275)	(2.215)
SCP Spazio Vintage	75,00%	75,00%	75,00%	20.350	16.368	15.608	(50)	(7.196)	15.262	12.276	11.706	(38)	(5.397)
SCP Spz Nimbus Res.Club	75,00%	75,00%	75,00%	12.971	15.152	18.422	(4.539)	(7.878)	9.728	11.364	13.818	(3.404)	(5.909)
SCP Sz Macaé Buena Vista	70,00%	70,00%	70,00%	3.103	5.221	13.148	(414)	(8.144)	2.172	3.655	9.204	(290)	(5.701)
SCP Sz C. Alvorada	98,00%	98,00%	98,00%	19.729	27.707	45.633	(599)	(6.687)	19.334	27.153	44.721	(587)	(6.553)
SCP Tintoretto	99,50%	75,50%	75,50%	6.767	11.880	13.550	(704)	(6.389)	6.733	8.969	10.230	(527)	(4.824)
SCP Tomba Pq. Filipinas	75,00%	75,00%	0,00%	13.102	6.671	-	12.443	1.062	9.826	5.003	-	9.332	797
SCP Treville	99,50%	76,00%	76,00%	2.133	2.198	7.193	(1.616)	(3.270)	2.123	1.671	5.467	(1.227)	(2.485)
SCP Village Tendence	99,50%	99,50%	99,50%	1.191	1.186	5.583	(516)	(2.828)	1.185	1.180	5.555	(513)	(2.814)
Outras 183 SCPs				384.901	460.262	573.986	17.347	3.216	298.817	357.811	455.663	5.529	(2.286)
Campo Di Bourb SPE LTDA.	98,75%	98,75%	98,75%	8.294	16.603	16.967	(594)	(2.081)	8.190	16.395	16.755	(587)	(2.055)
Campo Di Braga SPE LTDA.	99,50%	99,50%	99,50%	17.867	21.403	10.182	7.086	8.832	17.777	21.296	10.131	7.051	8.788
Campo Di Orleans Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	99,00%	6.751	3.823	2.892	5.442	706	6.684	3.785	2.863	5.388	699
Campo Lazio SPE LTDA.	99,75%	99,75%	99,75%	10.942	12.094	14.488	(805)	(5.008)	10.915	12.063	14.451	(803)	(4.995)
Campo Rizzi In SPE LTDA.	99,00%	99,00%	99,00%	5.510	20.338	16.681	(1.699)	(2.626)	5.455	20.135	16.514	(1.682)	(2.600)
Evidence Condomínio SPE LTDA.	99,00%	99,00%	99,00%	58.913	63.180	23.538	(6.363)	42.120	58.324	62.548	23.303	(6.299)	41.699
Forte Iracema SPE LTDA.	60,00%	60,00%	60,00%	22.012	34.796	27.267	(7.742)	(2.957)	13.207	20.877	21.418	(4.645)	(1.774)
Forte Meireles SPE LTDA.	60,00%	60,00%	60,00%	4.018	6.761	1.582	(312)	6.619	2.411	4.057	949	(187)	3.971
Forte Mucurip SPE LTDA.	52,00%	50,00%	49,00%	21.673	6.315	5.003	8.499	148	11.270	3.158	2.451	4.396	74
Fortune II Inc SPE LTDA.	60,00%	60,00%	60,00%	25.862	17.552	5.170	2.009	10.792	15.517	10.531	3.102	1.205	6.475
Four Seasons 3 SPE LTDA.	52,00%	50,00%	50,00%	6.562	10.898	735	(2.745)	9.275	3.412	5.449	367	(1.408)	4.638
Inspiratto Res SPE LTDA.	52,00%	50,00%	50,00%	11.417	4.808	1.752	6.189	3.756	5.937	2.404	877	3.147	1.878
Lagune Marap. I SPE LTDA.	60,00%	60,00%	60,00%	4.844	6.038	11.669	20	(4.552)	2.906	3.623	7.002	12	(2.731)

	Participação			Patrimônio líquido			Resultado do Exercício		Investimento			Resultado de Equivalência	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013	2012	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013	2012
<b>Controladas:</b>													
MRL MRV MRL Li In SPE LTDA.	65,00%	65,00%	70,00%	6.804	3.135	9	6.779	200	4.423	2.038	6	4.406	130
MRL MRV MRL Xxii SPE LTDA.	70,00%	70,00%	70,00%	4.757	3.947	935	5.067	1.060	3.330	2.763	654	3.547	742
MRL MRV MRL Xxvi SPE LTDA.	65,00%	65,00%	70,00%	10.129	2.378	437	4.954	59	6.584	1.546	306	3.220	38
MRV Magis Ii Incorpo SPE LTDA.	62,00%	62,00%	60,00%	6.442	3.951	2.847	4.919	696	3.994	2.450	1.708	3.050	432
MRV Magis Iii Incor SPE LTDA.	99,50%	54,26%	54,26%	6.191	3.499	1.898	2.541	(318)	6.160	1.898	1.029	2.445	(173)
MRV Magis Vii G SPE LTDA.	99,50%	50,00%	50,00%	17.174	7.800	1.055	3.413	356	17.088	3.900	528	3.096	178
MRV Magis Xiv Incorp SPE LTDA.	62,00%	62,00%	60,00%	5.457	2.183	132	3.700	67	3.384	1.353	79	2.294	42
MRV Md Collem Pe SPE LTDA.	60,00%	42,00%	42,00%	14.168	10.338	1.658	1.715	8.795	8.501	4.342	696	726	3.694
MRV MRL L Incorp. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	99,00%	3.734	3.655	55	3.376	449	3.697	3.619	54	3.342	445
MRV MRL Novolar I In SPE LTDA.	35,00%	35,00%	35,00%	4.045	4.247	1.950	7.684	1.484	1.416	1.487	682	2.689	519
MRV MRL Rj I Pq SPE LTDA.	70,00%	70,00%	70,00%	14.536	13.603	7.681	(2.376)	12.809	10.175	9.522	5.377	(1.663)	8.966
MRV MRL Xi Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	95,00%	10.933	7.450	3.746	5.123	109	10.824	7.376	3.559	5.072	108
MRV MRL Xii SPE LTDA.	97,00%	97,00%	97,00%	3.090	12.109	3.280	(2.979)	8.224	2.997	11.746	3.182	(2.890)	7.977
MRV MRL Xi Incorp SPE LTDA.	65,00%	65,00%	70,00%	9.298	2.069	376	21.463	435	6.044	1.345	263	13.951	283
MRV MRL Xi Incorp SPE LTDA.	99,00%	99,00%	99,00%	13.952	3.979	271	9.395	(89)	13.812	3.940	269	9.301	(88)
MRV MRL Xix Incorp. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	99,00%	2.562	2.505	588	3.448	799	2.536	2.480	582	3.414	791
MRV MRL Xvii Incorp SPE LTDA.	99,00%	99,00%	99,00%	10.604	653	10	6.752	(158)	10.498	646	10	6.684	(156)
MRV MRL Xxv Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	95,00%	8.561	5.914	1.651	6.184	1.804	8.475	5.855	1.568	6.122	1.786
MRV MRL Xxxii Inc. SPE LTDA.	97,00%	97,00%	97,00%	4.607	10.454	2.852	(2.791)	9.562	4.469	10.141	2.766	(2.707)	9.275
MRV PRIME Iv Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	95,00%	8.410	22.031	4.991	241	8.699	8.326	21.810	4.741	239	8.612
MRV PRIME V SPE LTDA.	98,00%	98,00%	98,00%	2.895	3.297	1.578	6.350	3.426	2.838	3.231	1.547	6.223	3.357
MRV PRIME Viii Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	95,00%	7.046	7.426	3.395	3.705	668	6.976	7.352	3.225	3.668	661
MRV PRIME Ix Inc SPE LTDA.	99,00%	0,00%	0,00%	5.864	-	-	9.729	-	5.805	-	-	9.632	-
MRV PRIME Xi SPE LTDA.	97,00%	97,00%	97,00%	7.542	11.783	12.254	1.258	7.000	7.316	11.430	11.886	1.220	6.790
MRV PRIME Xii SPE LTDA.	65,00%	65,00%	65,00%	10.959	1.810	240	4.091	(593)	7.123	1.177	156	2.659	(385)
MRV PRIME Xiii Inc SPE LTDA.	98,00%	98,00%	98,00%	19.617	15.758	2.715	3.477	1.842	19.225	15.443	2.661	3.407	1.805
MRV PRIME Xx Inc. Sp SPE LTDA.	97,00%	97,00%	97,00%	8.465	8.375	2.880	4.088	1.890	8.211	8.124	2.794	3.965	1.833
MRV PRIME Xxi Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	65,00%	8.038	5.240	992	4.431	1.966	5.225	3.406	645	2.880	1.278
MRV PRIME Xxix Incor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	96,00%	12.276	8.718	1.823	8.645	3.668	12.153	8.631	1.750	8.559	3.631
MRV PRIME Xxx Incorp SPE LTDA.	99,00%	99,00%	96,00%	15.580	10.889	3.052	11.931	3.623	15.424	10.780	2.930	11.812	3.587
MRV PRIME Xxxi Incor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	96,00%	14.485	9.100	3.206	14.025	2.054	14.340	9.009	3.078	13.885	2.033
MRV PRIME Xxxii Inco SPE LTDA.	99,00%	99,00%	96,00%	7.166	2.395	134	8.431	(4)	7.094	2.371	129	8.347	(4)
MRV PRIME Xxxviii In SPE LTDA.	99,00%	99,00%	0,00%	7.101	870	-	4.672	-	7.030	862	-	4.625	-
Nautilus Inc SPE LTDA.	75,00%	75,00%	75,00%	10.163	13.752	16.049	(2.398)	6.217	7.622	10.314	12.037	(1.799)	4.663
Paladium SPE LTDA.	99,50%	99,50%	99,50%	2.270	3.331	7.290	(317)	(4.480)	2.258	3.314	7.253	(315)	(4.458)
Palazzo Di Spagna In SPE LTDA.	99,50%	99,50%	99,50%	6.189	9.026	14.055	185	(7.128)	6.158	8.981	13.985	184	(7.092)
Parque Ilha Do Sol I SPE LTDA.	99,00%	99,00%	0,00%	12.412	1.465	-	3.521	42	12.288	1.451	-	3.486	42
Parque Jamile SPE LTDA.	99,75%	99,75%	99,75%	2.979	13.543	2.993	(1.307)	5.943	2.972	13.509	2.985	(1.304)	5.928
Parque Los Alpes Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	0,00%	5.347	579	-	5.031	(15)	5.294	574	-	4.981	(15)
Parque Paradiso Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	0,00%	18.360	910	-	5.242	(6)	17.809	882	-	5.085	(6)
Parque Patagonia Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	96,00%	4.990	6.003	1.343	3.827	3.019	4.940	5.943	1.289	3.789	2.989
Parque Petropolis In SPE LTDA.	70,00%	70,00%	70,00%	7.901	9.846	2.049	(4.642)	12.074	5.530	6.892	1.435	(3.249)	8.452
Parque Piazza Venezi SPE LTDA.	99,00%	99,00%	0,00%	3.414	2.095	-	2.854	148	3.380	2.074	-	2.825	147
Parque Santa Clara Inc SPE LTDA.	99,00%	0,00%	0,00%	21.367	-	-	8.590	-	21.154	-	-	8.504	-
Pq Arkansas Inc. SPE LTDA.	99,50%	99,50%	99,50%	10.109	4.859	2.162	3.666	757	10.059	4.835	2.151	3.648	753
Pq Asteca SPE LTDA.	99,50%	99,50%	99,50%	800	41.500	35.425	(2.441)	16.457	796	41.293	35.248	(2.429)	16.375
Pq Piazza Navona SPE LTDA.	99,40%	99,40%	99,40%	14.517	14.320	4.085	19.012	3.947	14.430	14.235	4.060	18.898	3.923
Pq Premiato SPE LTDA.	99,00%	99,00%	99,00%	1.316	2.029	4.965	(348)	(4.143)	1.303	2.009	4.915	(345)	(4.102)
Prive Praia De SPE LTDA.	60,00%	42,00%	42,00%	6.952	18.414	32.405	(19.012)	(824)	4.171	7.734	13.610	(8.537)	(346)
San Pietro SPE LTDA.	99,40%	99,40%	99,40%	3.219	2.076	874	3.229	235	3.200	2.064	868	3.210	234
Spazio Campo B SPE LTDA.	98,25%	98,25%	98,25%	14.618	14.124	5.597	7.602	3.007	14.362	13.877	5.499	7.469	2.954
Spazio Campo G SPE LTDA.	99,25%	99,25%	99,25%	11.854	10.396	7.431	5.321	776	11.765	10.318	7.375	5.281	770
Summer Ville SPE LTDA.	62,76%	62,76%	62,76%	15.767	23.105	18.811	(1.719)	11.040	9.895	14.501	11.806	(1.079)	6.929
Outras 248 SPEs				452.552	313.991	206.700	47.911	13.753	357.684	251.853	162.403	24.768	9.772
<b>Total das controladas - Individual</b>				<b>1.876.254</b>	<b>1.824.106</b>	<b>1.541.888</b>	<b>294.973</b>	<b>272.248</b>	<b>1.505.404</b>	<b>1.445.481</b>	<b>1.214.162</b>	<b>242.040</b>	<b>209.996</b>
<b>Total das controladas e controladas em conjunto - Individual</b>				<b>3.278.773</b>	<b>2.949.570</b>	<b>2.550.409</b>	<b>318.922</b>	<b>386.239</b>	<b>2.201.024</b>	<b>2.064.464</b>	<b>1.750.482</b>	<b>252.005</b>	<b>284.527</b>



b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Saldos iniciais	Subscrição (redução e distribuição) capital / lucro	Ganho com variação do percentual de participação	Dividendos propostos	Resultado equivalência patrimonial	Saldos finais
Exercício findo em 31 dezembro de 2013:						
<b>Controladas em conjunto:</b>						
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	183.153	63.672	22.681	(1.116)	11.710	280.100
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	3.431	(25)	-	(1.120)	4.957	7.243
PRIME Incorporações e Construções S.A.	36.103	(2.768)	-	(761)	(22.481)	10.093
Outras	396.296	(13.891)	-	-	15.779	398.184
Total das controladas em conjunto - Individual	618.983	46.989	22.681	(2.998)	9.965	695.620
Eliminação de participações indiretas	(65.368)	11.821	-	-	(9.788)	(63.335)
Total das controladas em conjunto - Consolidado	553.615	58.810	22.681	(2.998)	177	632.285
<b>Controladas:</b>						
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	3.630	132	-	-	4.596	8.358
Urbamais Propriedades e Participações S.A.	2.742	-	-	-	(1.025)	1.717
Outras	1.439.109	(182.249)	-	-	238.469	1.495.329
Total das controladas - Individual	1.445.481	(182.117)	-	-	242.040	1.505.404
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.064.464	(135.128)	22.681	(2.998)	252.005	2.201.024
Total das controladas em conjunto - Consolidado - Reapresentado - 2012	476.621	19.291	-	(1.728)	59.431	553.615
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual - 2012	1.750.482	31.183	-	(1.728)	284.527	2.064.464

c) As principais informações dos investimentos indiretos da Companhia estão resumidas a seguir:

	Participação total			Patrimônio líquido			Resultado do Exercício	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013	2012
LOG Commercial Properties e Participações S.A.								
Cabral	18,94%	21,02%	21,02%	102.258	70.911	68.942	16.908	1.968
LDI	37,87%	41,61%	0,00%	27.093	44	-	16.417	7
LOG Aracajú	37,87%	0,00%	0,00%	10.316	-	-	(6)	-
LOG Campos	37,83%	41,99%	41,99%	41.080	29.009	5.041	(14)	(21)
LOG Curitiba	37,87%	42,03%	0,00%	25.598	26.324	-	(6)	-
LOG Feira De Santana	37,87%	42,03%	0,00%	23.415	8.393	-	(591)	-
LOG Fortaleza	37,87%	42,03%	0,00%	33.602	18.306	-	(120)	(25)
LOG Goiânia	37,83%	41,99%	41,99%	45.576	31.236	33.116	(685)	(621)
LOG Hortolândia	37,87%	42,03%	42,03%	74.331	67.066	13.856	2.242	(122)
LOG I	37,87%	42,03%	42,03%	65.755	65.935	60.856	8.124	6.200
LOG II	37,87%	42,03%	42,03%	20.533	20.128	20.425	1.703	1.760
LOG Itatiaia	37,87%	42,03%	42,03%	25.561	-	-	(59)	-
LOG Juiz de Fora	37,87%	42,03%	0,00%	32.396	24.602	-	(126)	(7)
LOG Jundiaí	37,87%	42,03%	42,03%	36.168	36.399	42.935	3.858	2.759
LOG Londrina	37,87%	42,03%	0,00%	25.630	17.292	-	(72)	-
LOG Macae	37,87%	42,03%	0,00%	13.348	12.073	-	4	-
LOG Rio	37,87%	0,00%	0,00%	16.600	-	-	(6)	-
LOG RP	37,87%	42,03%	0,00%	18.991	18.389	-	(6)	(1)
LOG SJC Sony	37,87%	42,03%	42,03%	53.946	53.871	53.844	(7)	(2)
LOG SJP	37,87%	42,03%	0,00%	15.169	20.501	-	(1.484)	(4)
LOG SJRP	37,87%	42,03%	0,00%	9.308	9.262	-	(6)	-
LOG Sumaré	37,87%	42,03%	0,00%	(3)	363	-	(698)	2
LOG Via Expressa	37,87%	0,00%	0,00%	64.053	-	-	125	-
LOG Viana	37,87%	42,03%	0,00%	60.232	30.118	-	(86)	-
Loteamento Betim	14,81%	11,57%	7,43%	69.070	58.034	51.100	(19)	(34)
Office Park Pirituba	37,87%	42,03%	42,03%	102.042	98.046	90.067	(6)	(9)
Torino	15,15%	0,00%	0,00%	183.126	-	-	(5)	-
Total				1.195.194	716.302	440.182	45.379	11.850

	Participação total			Patrimônio líquido			Resultado do Exercício	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013	2012
<b>Prime Incorporações e Construções Ltda.</b>								
Chapada Imperi SPE LTDA.	18,60%	18,60%	18,60%	5.224	8.765	11.516	(6.534)	(2.441)
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	20,70%	20,70%	20,70%	20.438	30.010	32.432	(12.947)	(3.675)
Gran Olympus SPE LTDA.	21,00%	21,00%	21,00%	12.999	20.881	15.068	(265)	15.210
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	21,00%	21,00%	0,00%	450	158	-	305	143
Parque Sevilha SPE LTDA.	21,00%	21,00%	21,00%	10.894	10.799	-	4.226	608
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	21,00%	21,00%	21,00%	25.046	35.088	15.953	(12.509)	12.310
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	18,00%	18,00%	18,00%	11.328	16.096	19.757	(7.573)	(1.586)
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	19,80%	19,80%	19,80%	18.202	9.919	-	8.042	1.363
SCP Charme Goiabeira	18,90%	18,90%	18,90%	2.582	4.925	10.068	(575)	(4.065)
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	18,00%	18,00%	18,00%	29.416	49.639	46.210	(6.088)	5.555
SCP Spazio Classique	21,00%	21,00%	21,00%	8.602	13.728	17.834	(9.267)	(5.091)
SCP St Afonsos	20,40%	20,40%	20,40%	14.657	22.852	25.544	700	(3.723)
Taguatinga QI SPE LTDA.	15,00%	15,00%	15,00%	12.673	21.852	21.730	(5.582)	254
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	18,00%	18,00%	18,00%	78.185	78.611	42.182	7.759	53.096
Top Taguatinga SPE LTDA.	18,00%	18,00%	18,00%	79.677	58.171	21.837	13.009	22.421
Outros 37 empreendimentos				94.249	101.529	107.051	(1.295)	(4.987)
Total				424.622	483.023	387.182	(28.594)	85.392
<b>MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.</b>								
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	11,30%	11,30%	11,32%	25.577	13.591	4.148	23.147	6.096
MRV MRV Xviii SPE LTDA.	13,18%	13,18%	11,32%	16.169	6.396	-	4.591	1.286
SCP Reality e Renovare	6,40%	6,40%	17,00%	6.203	9.440	19.114	(1.806)	9.037
SCP Richmond Cond.	11,30%	11,30%	11,32%	7.162	5.149	5.605	(188)	(3.636)
SCP Riv Do Campo	10,92%	10,92%	10,94%	11.583	18.413	7.530	(766)	11.757
SCP Roy Palm,R.Star	11,30%	11,30%	11,32%	18.813	21.641	-	2.928	(8.410)
SCP Royal Palms Club	11,30%	11,30%	11,32%	6.505	1.530	2.229	9.433	4.680
SCP Spazio Niteroi Garden	11,30%	11,30%	11,32%	14.443	12.894	14.745	(1.589)	(6.467)
Outros 29 empreendimentos				58.521	64.006	101.522	3.077	(5.099)
Total				164.976	153.060	154.892	38.827	9.244

d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas sob controle compartilhado, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas podem ser assim sumarizados:

	Ativo								
	Ativo circulante			Ativo não circulante			Total do ativo		
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
<b>Empresas</b>									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	178.759	34.372	186.371	1.447.528	1.051.107	610.498	1.626.287	1.085.479	796.869
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	27.600	10.501	6.666	124.293	112.065	85.025	151.892	122.566	91.691
PRIME Incorporações e Construções S.A.	10.917	10.952	24.225	196.901	229.512	199.367	207.818	240.465	223.592
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	627	178	-	17	-	-	644	178	-
SCP Charme Goiabeira	161	2.167	11.625	3.501	4.260	1.135	3.662	6.427	12.760
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	30.726	78.557	41.072	2.377	(14.248)	18.028	33.103	64.309	59.100
SCP Reality e Renovare	29.563	45.695	21.272	44	51	194	29.607	45.746	21.466
SCP Richmond Cond.	6.740	10.972	9.577	2.771	989	1.415	9.511	11.961	10.992
SCP Riv Do Campo	5.826	32.973	27.978	11.913	4.952	2.608	17.739	37.925	30.586
SCP Roy Palm,R.Star	15.535	20.686	(19.971)	6.045	5.821	14.932	21.580	26.507	(5.039)
SCP Royal Palms Club	8.347	14.194	4.578	10.480	8.267	8.774	18.827	22.461	13.352
SCP Spazio Classique	1.568	12.856	20.294	10.298	5.856	2.686	11.866	18.712	22.980
SCP Spazio Niteroi Garden	(6.775)	23.130	25.963	22.114	2.798	2.625	15.339	25.928	28.588
SCP St Afonsos	4.064	10.566	21.258	11.213	15.704	9.935	15.277	26.270	31.193
Outras 35 SCPs - Controle Compartilhado	73.232	88.285	138.819	10.690	16.741	28.734	83.922	105.026	167.553
Chapada Imperi SPE LTDA.	6.339	10.127	14.279	678	1.261	2.458	7.017	11.388	16.737
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	6.374	28.742	33.826	17.592	6.389	4.467	23.966	35.131	38.293
Gran Olympus SPE LTDA.	19.073	35.475	8.149	1.115	7.149	14.607	20.188	42.624	22.756
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	24.008	37.847	4.638	6.138	5.903	4.306	30.146	43.750	8.944
MRV MRV Xviii SPE LTDA.	15.749	8.378	4.300	4.630	2.733	78	20.379	11.111	4.378
MRV Patrim Gal LTDA.	46.867	-	-	1.131	-	-	47.998	-	-
Parque Sevilha SPE LTDA.	22.594	20.335	-	377	3.402	2.302	22.971	23.737	2.302
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	(1.939)	41.247	28.276	33.058	13.525	14.325	31.119	54.772	42.601
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	11.055	20.777	30.504	7.550	6.041	4.901	18.605	26.818	35.405
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	29.583	17.879	7.111	1.189	5.570	1.698	30.772	23.449	8.809
Taguatinga QI SPE LTDA.	13.741	42.954	28.240	712	(17.233)	6.146	14.453	25.721	34.386
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	30.923	56.470	7.564	65.271	83.059	73.381	96.194	139.529	80.945
Top Taguatinga SPE LTDA.	94.935	106.436	37.891	40.703	14.563	17.242	135.638	120.999	55.133
Outras 24 SPE - Controle Compartilhado	159.964	145.584	99.733	35.696	39.817	37.035	195.660	185.401	136.768
Total	866.156	968.336	824.238	2.076.023	1.616.055	1.168.902	2.942.180	2.584.390	1.993.140

	Passivo											
	Passivo circulante			Passivo não circulante			Patrimônio líquido			Passivo e Patrimônio líquido		
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
	Empresas											
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	357.307	169.015	208.401	528.995	480.642	161.394	739.985	435.822	427.074	1.626.287	1.085.479	796.869
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	24.739	30.864	19.672	107.914	82.588	66.825	19.239	9.114	5.194	151.892	122.566	91.690
PRIME Incorporações e Construções S.A.	31.938	59.616	48.205	159.057	120.677	121.782	16.822	60.171	53.606	207.818	240.465	223.593
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	194	20	-	-	-	-	450	158	-	644	178	-
SCP Chame Goiabeira	680	966	1.545	400	536	1.147	2.582	4.925	10.068	3.662	6.427	12.760
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	3.508	7.752	5.088	179	6.918	7.801	29.416	49.639	46.211	33.103	64.309	59.100
SCP Reality e Renovare	2.466	3.367	1.070	20.938	32.939	1.283	6.203	9.440	19.113	29.607	45.746	21.466
SCP Richmond Cond.	1.116	3.531	2.258	1.233	3.281	3.129	7.162	5.149	5.605	9.511	11.961	10.992
SCP Riv Do Campo	5.229	15.195	19.311	927	4.317	3.745	11.583	18.413	7.530	17.739	37.925	30.586
SCP Roy Palm,R.Star	1.695	1.982	4.666	1.072	2.884	2.657	18.813	21.641	(12.362)	21.580	26.507	(5.039)
SCP Royal Palms Club	5.131	16.759	10.649	7.191	4.172	474	6.505	1.530	2.229	18.827	22.461	13.352
SCP Spazio Classique	1.823	3.185	1.456	1.441	1.799	3.690	8.602	13.728	17.834	11.866	18.712	22.980
SCP Spazio Niteroi Garden	535	10.249	8.858	361	2.785	4.985	14.443	12.894	14.745	15.339	25.928	28.588
SCP St Afonsos	(387)	1.683	(271)	1.007	1.735	5.921	14.657	22.852	25.543	15.277	26.270	31.193
Outras 35 SCPs - Controle Compartilhado	12.968	17.281	14.786	15.397	12.780	17.610	55.557	74.965	135.154	83.922	105.026	167.550
Chapada Imperi SPE LTDA.	1.204	1.580	2.965	589	1.043	2.257	5.224	8.765	11.515	7.017	11.388	16.737
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	1.798	2.206	1.928	1.730	2.915	3.933	20.438	30.010	32.432	23.966	35.131	38.293
Gran Olympus SPE LTDA.	6.275	11.826	6.534	914	9.917	1.154	12.999	20.881	15.068	20.188	42.624	22.756
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	3.913	24.235	4.373	656	5.924	424	25.577	13.591	4.147	30.146	43.750	8.944
MRV MRV Xiii SPE LTDA.	3.861	3.886	3.354	349	829	115	16.169	6.396	909	20.379	11.111	4.378
MRV Patrim Gal LTDA.	2.905	-	-	431	-	-	44.662	-	-	47.998	-	-
Parque Sevilha SPE LTDA.	4.169	6.635	-	7.908	6.303	-	10.894	10.799	2.302	22.971	23.737	2.302
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	2.493	11.302	20.359	3.580	8.382	6.290	25.046	35.088	15.952	31.119	54.772	42.601
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	1.883	8.559	12.830	5.394	2.163	2.818	11.328	16.096	19.757	18.605	26.818	35.405
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	6.406	10.252	6.639	6.164	3.278	315	18.202	9.919	1.855	30.772	23.449	8.809
Taguatinga QI SPE LTDA.	1.035	1.922	7.946	745	1.947	4.709	12.673	21.852	21.731	14.453	25.721	34.386
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	7.924	37.897	31.763	10.085	23.021	7.000	78.185	78.611	42.182	96.194	139.529	80.945
Top Taguatinga SPE LTDA.	8.219	37.288	31.442	47.742	25.540	1.854	79.677	58.171	21.837	135.638	120.999	55.133
Outras 24 SPE - Controle Compartilhado	57.947	87.298	70.855	48.287	23.259	4.626	89.426	74.844	61.290	195.660	185.401	136.771
Total	558.974	586.351	546.682	980.686	872.574	437.937	1.402.519	1.125.464	1.008.521	2.942.180	2.584.390	1.993.140

	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas)		Resultado financeiro		Imposto de renda e		Resultado do exercício	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	Empresas											
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	89.255	27.656	(38.835)	(6.640)	(11.090)	(11.109)	(4.847)	(128)	(3.561)	(1.191)	30.922	8.588
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	(68)	-	-	-	23.660	14.430	(10.428)	(10.525)	-	-	13.164	3.905
PRIME Incorporações e Construções S.A.	-	(7)	-	(9)	(19.560)	26.138	(17.589)	(15.730)	(320)	(673)	(37.468)	9.720
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	-	-	-	-	393	-	3	143	(91)	-	305	143
SCP Chame Goiabeira	6	2.591	(635)	(6.415)	(64)	(280)	125	7	(7)	32	(575)	(4.065)
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	9.207	32.966	(14.027)	(25.090)	(1.615)	(1.610)	781	13	(434)	(724)	(6.088)	5.555
SCP Reality e Renovare	22.649	28.413	(20.902)	(16.571)	(1.058)	(1.083)	(2.280)	(778)	(215)	(944)	(1.806)	9.037
SCP Richmond Cond.	6.864	8.865	(6.755)	(11.957)	(318)	(307)	115	55	(94)	(291)	(188)	(3.635)
SCP Riv Do Campo	12.139	31.275	(12.193)	(17.256)	(456)	(1.328)	220	76	(476)	(1.011)	(766)	11.756
SCP Roy Palm,R.Star	6.415	2.414	(2.984)	(9.035)	(732)	(478)	417	159	(188)	(1.471)	2.928	(8.411)
SCP Royal Palms Club	26.768	13.620	(16.550)	(7.943)	(397)	(645)	187	(10)	(575)	(343)	9.433	4.679
SCP Spazio Classique	5.055	7.381	(13.526)	(11.108)	(626)	(1.243)	(8)	12	(162)	(134)	(9.267)	(5.092)
SCP Spazio Niteroi Garden	641	762	(2.141)	(7.396)	(536)	(265)	(15)	593	462	(161)	(1.589)	(6.467)
SCP St Afonsos	2.765	5.665	(2.486)	(9.183)	(364)	(381)	908	39	(123)	136	700	(3.724)
Outras 35 SCPs	76.946	46.869	(72.846)	(51.963)	(3.671)	(5.771)	58	740	(807)	1.403	(320)	(8.722)
Chapada Imperi SPE LTDA.	2.323	7.177	(8.751)	(9.161)	(213)	(359)	100	(22)	7	(75)	(6.534)	(2.440)
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	3.711	14.362	(15.821)	(15.701)	(868)	(2.092)	(25)	4	56	(250)	(12.947)	(3.677)
Gran Olympus SPE LTDA.	10.452	37.577	(10.717)	(19.846)	(493)	(1.504)	41	103	452	(1.121)	(265)	15.209
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	45.975	18.624	(21.143)	(10.805)	(1.065)	(1.116)	368	(23)	(988)	(584)	23.147	6.096
MRV MRV Xiii SPE LTDA.	14.058	5.891	(8.680)	(3.770)	(524)	(708)	(9)	(2)	(254)	(125)	4.591	1.286
MRV Patrim Gal LTDA.	12.198	-	(584)	-	(4.295)	-	55	-	(271)	-	7.103	-
Parque Sevilha SPE LTDA.	20.854	10.488	(15.686)	(8.306)	(806)	(1.404)	143	98	(279)	(270)	4.226	606
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	9.282	40.989	(18.707)	(23.821)	(2.773)	(3.858)	(61)	(182)	(250)	(817)	(12.509)	12.311
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	3.008	15.001	(10.563)	(15.735)	(262)	(641)	71	97	173	(307)	(7.573)	(1.585)
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	33.126	10.572	(23.288)	(7.623)	(1.320)	(1.327)	(1)	7	(475)	(265)	8.042	1.364
Taguatinga QI SPE LTDA.	1.334	13.645	(6.768)	(13.184)	(291)	(216)	184	85	(41)	(76)	(5.582)	254
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	64.290	113.271	(54.366)	(54.888)	(2.493)	(3.187)	203	113	125	(2.214)	7.759	53.095
Top Taguatinga SPE LTDA.	49.879	62.279	(34.585)	(37.335)	(3.128)	(1.588)	1.579	292	(736)	(1.226)	13.009	22.422
Outras 24 SPEs	47.898	36.860	(39.074)	(35.351)	(6.980)	(5.076)	615	156	(361)	(805)	2.097	(4.217)
Total	577.030	595.206	(472.613)	(436.092)	(41.945)	(7.008)	(29.090)	(24.608)	(9.433)	(13.507)	23.949	113.991

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (d) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

A Companhia e controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou mediante participação societária.

Em 17 de maio de 2013, a Companhia e os demais acionistas da LOG, em conjunto com o Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus (“FIP MPlus”) assinaram um acordo de investimentos para a compra de 36.945.672 ações ordinárias a serem emitidas pela LOG, totalizando R\$277.462 (R\$127.462 por parte do FIP MPlus e R\$150.000 por parte dos demais acionistas), sendo R\$63.050 por parte da Companhia.

Em junho de 2013, houve integralização de recursos. Após esta integralização, a participação da Companhia passou de 42,03% para 37,87%. Apesar desta redução de participação, em função da referida integralização ter sido feita a valor justo, superior ao valor patrimonial contábil, houve um ganho no valor de R\$22.681, líquido de gastos na operação, registrado no resultado em “Outras receitas operacionais”.

A Companhia, junto com a LOG, participa na MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“MDI”), cuja atividade é a administração de bens próprios; incorporação, construção, comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; a aquisição, alienação e troca de imóveis próprios ou de terceiros; e, participação em outras sociedades na qualidade de sócia acionista.

No reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada MDI e da LOG, são eliminados lucros não realizados, devido a realização das operações de venda de terrenos e cessão de direito da MDI e da Companhia para a LOG. Em 2013, os lucros não realizados provenientes das operações com a MDI foram ajustados em R\$3.505 a crédito no resultado, pelos seguintes efeitos: (i) redução da participação acionária da Companhia na LOG de 42,03% para 37,87%, decorrente da entrada do acionista FIP MPlus, conforme destacado acima, e (ii) venda de terreno da LOG para terceiros. Os efeitos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 e 1º de janeiro de 2012 foram como segue:

	Lucros não realizados		
	31/12/13	31/12/12	01/01/12
Valor de venda do terreno e cessão de direitos	21.651	29.392	27.551
Ajuste a valor presente	-	(732)	(1.159)
Custo de aquisição do terreno	(7.106)	(10.245)	(5.346)
Impostos incidentes na transação	(1.434)	(1.799)	(1.665)
Total dos lucros não realizados eliminados	13.111	16.616	19.381

Em 2012, a Companhia teve uma redução de 0,08% de sua participação na MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL) em decorrência do aumento de capital através de exercícios das opções de ações por parte de colaboradores. Em virtude desta alteração a Companhia passou de 37,73% para 37,65% do capital social da MRL.

O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL, ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura de lucros e, a partir de 1º de janeiro de 2009, em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado.

Em 31 de dezembro de 2013, o ágio é de R\$3.237 (R\$3.237 em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2012), no Individual e Consolidado, e está classificado na rubrica de “Investimentos”. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de “*impairment*”, conforme requerimentos do CPC 01 (R1), e concluiu que o valor deste ativo não apresentava problemas de realização.

O período de revisão das projeções de fluxo de caixa utilizadas para avaliar a recuperação dos ativos é anual, por ocasião do fechamento das demonstrações financeiras anuais. As premissas chaves utilizadas para elaboração da revisão incluem o valor estimado de venda das unidades dos empreendimentos em estoque, o custo de construção dos projetos e o valor referente a clientes por incorporação imobiliária a receita de vendas a apropriar e das obrigações da controlada. As premissas foram determinadas com base em informações históricas. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.

Em 9 de julho de 2012, o Conselho de Administração aprovou a transformação da sociedade Amazonas Park Incorporações SPE Ltda. na Urbamais Properties e Participações S.A., cujo objetivo é o desenvolver grandes áreas urbanas para uso residencial e/ou misto. Foi aprovado o aporte inicial de R\$2.990 do montante previsto de R\$50.000, sendo a Companhia responsável por 60% do capital.

Os percentuais dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 e 1º de janeiro de 2012, são como segue:

	Consolidado					
	Ativo total					
	31/12/13		31/12/12		01/01/12	
	Reapresentado					
Empreendimentos com segregação patrimonial conforme Lei nº 10.931/04	4.904.073	48,08%	4.083.205	39,49%	2.172.320	25,22%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	614.740	6,03%	825.723	7,99%	1.015.097	11,78%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	932.926	9,15%	840.297	8,13%	596.060	6,92%
Outras sociedades	26.552	0,26%	26.104	0,24%	32.415	0,38%
Empreendimentos com segregação	6.478.291	63,52%	5.775.329	55,85%	3.815.892	44,30%
Empreendimentos sem segregação	3.720.158	36,48%	4.564.876	44,15%	4.798.179	55,70%
Total do Consolidado	10.198.449	100,00%	10.340.205	100,00%	8.614.071	100,00%

## 9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é como segue:

	Individual				
	31/12/12	Adição	Baixa	Transferência (*)	31/12/13
<b>Custo:</b>					
Edificações	11.035	773	(1.882)	10.858	20.784
Aeronaves e veículos em uso	8.206	-	-	-	8.206
Máquinas e equipamentos	31.998	7.389	(2.825)	(29)	36.533
Móveis e utensílios	4.852	153	(195)	-	4.810
Equipamentos e instalações de informática	5.192	237	(5)	(76)	5.348
Plantão de vendas e apartamentos modelos	30.489	2.433	(15.779)	2	17.145
Obras em andamento	8.129	7.059	(340)	(10.760)	4.088
Total Custo	99.901	18.044	(21.026)	(5)	96.914

	Individual				
	31/12/12	Adição	Baixa	Transferência (*)	31/12/13
<b>Depreciação acumulada:</b>					
Edificações	2.003	<b>8.099</b>	<b>(1.034)</b>	<b>66</b>	<b>9.134</b>
Aeronaves e veículos em uso	468	<b>300</b>	<b>477</b>	-	<b>1.245</b>
Máquinas e equipamentos	3.427	<b>2.357</b>	<b>(530)</b>	<b>(76)</b>	<b>5.178</b>
Móveis e utensílios	1.656	<b>470</b>	<b>(20)</b>	-	<b>2.106</b>
Equipamentos e instalações de informática	3.885	<b>339</b>	<b>9</b>	<b>(6)</b>	<b>4.227</b>
Plantão de vendas e apartamentos modelos	18.750	<b>6.891</b>	<b>(15.774)</b>	-	<b>9.867</b>
Total da depreciação acumulada	30.189	<b>18.456</b>	<b>(16.872)</b>	<b>(16)</b>	<b>31.757</b>
Total do imobilizado líquido	69.712	<b>(412)</b>	<b>(4.154)</b>	<b>11</b>	<b>65.157</b>

	Consolidado								
	01/01/12	Adição	Baixa	Transfe- rência	31/12/12	Adição	Baixa	Transfe- rência	31/12/13
	Reapresentado								
Custo:									
Edificações	3.178	5	(149)	9.107	12.141	1.111	(2.158)	12.073	23.167
Aeronaves e veículos em uso	9.232	86	(1.038)	-	8.280	-	(51)	-	8.229
Máquinas e equipamentos	25.773	12.105	(1.449)	815	37.244	8.999	(3.478)	(268)	42.497
Móveis e utensílios	5.576	590	(1.037)	-	5.129	210	(253)	-	5.086
Equipamentos e instalações de informática	5.638	58	(233)	10	5.473	256	(46)	(74)	5.609
Plantão de vendas e apartamentos modelos	40.341	11.900	(945)	-	51.296	5.665	(23.259)	-	33.702
Obras em andamento	8.595	10.420	(508)	(9.932)	8.575	8.314	(347)	(11.731)	4.811
Total Custo	98.333	35.164	(5.359)	-	128.138	24.555	(29.592)	-	123.101
Depreciação acumulada:									
Edificações	307	2.014	(65)	-	2.256	9.106	(1.140)	117	10.339
Aeronaves e veículos em uso	740	275	(495)	-	520	306	435	-	1.261
Máquinas e equipamentos	2.216	2.252	(420)	(1)	4.047	2.881	(637)	(112)	6.179
Móveis e utensílios	1.494	501	(306)	-	1.689	499	(21)	-	2.167
Equipamentos e instalações de informática	3.676	615	(226)	1	4.066	385	(12)	(5)	4.434
Plantão de vendas e apartamentos modelos	19.508	9.833	(127)	-	29.214	12.656	(22.972)	-	18.898
Total da depreciação acumulada	27.941	15.490	(1.639)	-	41.792	25.833	(24.347)	-	43.278
Total do imobilizado líquido	70.392	19.674	(3.720)	-	86.346	(1.278)	(5.245)	-	79.823

(\*) Incluem transferência para investimento

Conforme descrito na nota 2.2 (k), a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado são as mesmas para 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2012, como seguem: (i) edificações: 4,0%; (ii) aeronaves e veículos em uso: 9,0%; (iii) máquinas e equipamentos: 11,2%; (iv) móveis e utensílios: 10,0%; (v) equipamentos e instalações de informática: 20,0%; (vi) plantão de vendas e apartamentos modelo: 61,0%.

Os valores de bens que possuem arrendamento mercantil estão demonstrados na nota 12.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1). Não há bens do imobilizado oferecidos como garantia e passivos, exceto a aeronave modelo Phenom 100 VL, com saldo residual de R\$6.168 em 31 de dezembro de 2013 no Individual e Consolidado (R\$6.417 em 31 de dezembro de 2012 e R\$6.666 em 1º de janeiro de 2012), que é alienada fiduciariamente ao agente financeiro.

## 10. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é como segue:

		Individual			
		31/12/12	Adição	Transferência	31/12/13
<u>Custo:</u>					
Desenvolvimento de software		15.076	-	10.848	25.924
Licença de uso do software		28.113	4.349	4.813	37.275
Intangível em desenvolvimento		20.693	12.078	(15.661)	17.110
Total Custo		63.882	16.427	-	80.309
<u>Amortização acumulada:</u>					
Desenvolvimento de software		6.664	3.978	-	10.642
Licença de uso do software		16.133	6.035	-	22.168
Total amortização acumulada		22.797	10.013	-	32.810
Total Intangível		41.085	6.414	-	47.499

		Consolidado						
		01/01/12	Adição	Transferência	31/12/12	Adição	Transferência	31/12/13
		Reapresentado						
<u>Custo:</u>								
Desenvolvimento de software		9.611	317	5.148	15.076	-	10.848	25.924
Licença de uso do software		24.217	1.756	2.153	28.126	4.349	4.813	37.288
Intangível em desenvolvimento		11.769	16.225	(7.301)	20.693	12.078	(15.661)	17.110
Total Custo		45.597	18.298	-	63.895	16.427	-	80.322
<u>Amortização acumulada:</u>								
Desenvolvimento de software		3.963	2.702	-	6.665	3.978	-	10.643
Licença de uso do software		10.894	5.249	-	16.143	6.036	-	22.179
Total amortização acumulada		14.857	7.951	-	22.808	10.014	-	32.822
Total Intangível		30.740	10.347	-	41.087	6.413	-	47.500

A taxa média anual de amortização para desenvolvimento de software e licença de uso de software é de 20%. A estimativa para as despesas de amortização para os próximos cinco anos é como segue:

	Individual	Consolidado
2013	10.189	10.190
2014	11.207	11.207
2015	10.028	10.028
2016	8.098	8.098
2017	7.977	7.977
Total	47.499	47.500

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo”, “Despesas comerciais” e “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício, conforme a natureza e alocação de cada item do intangível. Não há ativos intangíveis oferecidos como garantias a passivos. Não há ativos intangíveis relevantes totalmente amortizados e ainda em uso pela Companhia.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos intangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

## 11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
Arrendamento mercantil (nota 12)	5.980	10.082	5.980	10.082	7.266
Debêntures (a)	1.545.738	1.968.503	1.545.738	1.968.503	1.585.274
Empréstimos e Financiamentos (b)	1.093.727	830.518	1.476.193	1.233.810	829.917
(-) Custo de captação	(10.188)	(10.201)	(10.188)	(10.201)	(10.345)
Total (c)	2.635.257	2.798.902	3.017.723	3.202.194	2.412.112
Circulante	659.464	770.941	774.692	898.548	446.426
Não circulante	1.975.793	2.027.961	2.243.031	2.303.646	1.965.686

### Resumo das principais características:

#### (a) Debêntures:

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, da espécie quirografária.

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como segue:

	Individual e Consolidado					31/12/12	01/01/12
	31/12/13						
	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	Total		
						Total	Total
Amortização:							
1 ano	269.562	121.693	26.199	8.284	425.738	470.303	166.887
2 anos	-	120.000	250.000	-	370.000	378.200	420.187
3 anos	-	-	250.000	250.000	500.000	370.000	378.200
4 anos	-	-	-	250.000	250.000	500.000	370.000
Após 4 anos	-	-	-	-	-	250.000	250.000
Total	269.562	241.693	526.199	508.284	1.545.738	1.968.503	1.585.274
Gastos:							
1 ano	(159)	(521)	(504)	(766)	(1.950)	(2.975)	(2.507)
2 anos	-	(478)	(506)	(767)	(1.751)	(1.951)	(2.183)
3 anos	-	-	(253)	(768)	(1.021)	(1.751)	(1.180)
4 anos	-	-	-	(256)	(256)	(1.020)	(983)
Após 4 anos	-	-	-	-	-	(257)	(253)
Total	(159)	(999)	(1.263)	(2.557)	(4.978)	(7.954)	(7.106)
Total líquido	269.403	240.694	524.936	505.727	1.540.760	1.960.549	1.578.168

As principais características das debentures da Companhia são como segue:

Emissão	Data	Série	Qtde	Valor	Taxa contratual	Taxa efetiva	Vencimento	Pagamento de encargos
3ª	01/02/10	única	51.640	516.400	CDI + 1,60 %a.a.	CDI + 1,78 %a.a.	02/13 e 02/14	Semestral
4ª	23/12/10	única	300	300.000	TR + 8,25% a.a.*	TR + 8,42% a.a.*	12/13 a 12/15**	Semestral
5ª	15/07/11	única	500.000	500.000	CDI + 1.50% a.a.	CDI + 1.60% a.a.	07/15 e 07/16	Semestral
6ª	03/05/12	única	500.000	500.000	CDI + 1.50% a.a.	CDI + 1.65% a.a.	05/16 e 05/17	Semestral

\* Para empreendimentos com valor de comercialização maior que o estabelecido pelo Conselho Curador do FGTS o spread é 10,25% a.a.

\*\* Vencimentos semestrais.

As debêntures da 4ª emissão são garantidas por (I) recebíveis das unidades financiadas com o recurso em questão (ver nota 6), (II) pela cessão fiduciária das contas vinculadas a emissão e aplicação dos recursos oriundos dos pagamentos dos recebíveis (ver nota 5) e (III) da alienação de terrenos dos empreendimentos financiados após a liberação dos recursos (ver nota 7). As demais emissões de debêntures não apresentam garantia por se tratar da espécie quirografária.



(b) Empréstimos e financiamentos:

A composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 e 1º de janeiro de 2012 é como segue:

Modalidade	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
Cédulas de crédito bancário	167.471	241.571	167.471	241.571	242.109
Capital de giro	421.611	51.567	421.611	51.961	109.027
Financiamentos a construção	500.894	533.038	883.360	935.936	473.846
Financiamento FINAME	3.751	4.342	3.751	4.342	4.935
	1.093.727	830.518	1.476.193	1.233.810	829.917
(-) Custo de captação	(5.210)	(2.247)	(5.210)	(2.247)	(3.239)
Total	1.088.517	828.271	1.470.983	1.231.563	826.678

A Companhia emitiu duas Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”) totalizando R\$240.900, que lastrearam a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização. Estes recursos são destinados à aquisição de terrenos, construção e desenvolvimento de determinados empreendimentos habitacionais. Esta operação não conta com garantias, sejam elas reais ou fidejussórias.

Em 31 de dezembro de 2013, as principais condições dos empréstimos e financiamentos é como segue:

Modalidade	Vencimento	Indexador	Taxa contratual
Cédulas de crédito bancário	Trimestrais 03/13 a 03/15	CDI	1,15% a.a.
Capital de giro	Semestrais 12/15 a 06/17	111% do CDI	-
Capital de giro	Diversos 12/13 a 07/15	CDI	1,40% e 1,45% a.a.
Financiamentos a construção	Diversos 01/12 a 12/18	TR	8,00% a 10,50% a.a.
Financiamento FINAME	Mensais 10/10 a 04/20	Pré-fixado	4,50% a.a.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6), alienação de terrenos (ver nota 7), ou notas promissórias, sendo algumas avalizadas pelos acionistas controladores.

O contrato de financiamento FINAME refere-se a compra de aeronave. O financiamento tem como garantia a alienação fiduciária em favor do agente financeiro (ver nota 9), e nota promissória no valor correspondente a 130% do valor total do principal.

A composição dos empréstimos e financiamentos por vencimento em 31 de dezembro de 2013 e 2012 e 1º de janeiro de 2012 é como segue:

Período após a data do balanço	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
1 ano	230.866	299.012	346.094	426.618	279.657
2 anos	594.345	270.955	763.725	400.027	315.799
3 anos	220.683	212.429	318.391	323.010	135.666
4 anos	41.243	43.904	41.393	79.937	92.994
Após 4 anos	1.380	1.971	1.380	1.971	2.562
Total	1.088.517	828.271	1.470.983	1.231.563	826.678

- (c) A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos, arrendamento mercantil e debêntures é como segue:

<u>Período após a data do balanço</u>	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>01/01/12</u>
				Reapresentado	
1 ano	<b>659.464</b>	770.941	<b>774.692</b>	898.548	446.426
2 anos	<b>963.764</b>	651.369	<b>1.133.144</b>	780.441	736.089
3 anos	<b>719.662</b>	581.994	<b>817.370</b>	692.575	514.579
4 anos	<b>290.987</b>	542.884	<b>291.137</b>	578.917	462.709
Após 4 anos	<b>1.380</b>	251.714	<b>1.380</b>	251.713	252.309
Total	<b>2.635.257</b>	2.798.902	<b>3.017.723</b>	3.202.194	2.412.112

- (d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os Instrumentos Particulares de Escritura da 3ª a 6ª Emissões Públicas de Debêntures não Conversíveis em Ações, as Cédulas de Crédito Bancário – CCB e um empréstimo de capital de giro, têm certas obrigações que referem-se à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

<u>Descrição</u>	<u>Índice requerido</u>
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis+receita a apropriar+estoques) / (Dívida líquida+imóveis a pagar+custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS ou os financiamentos por meio de emissão de debêntures com recursos do FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de debêntures, CCB e capital de giro.

### Outras obrigações contratuais:

A Companhia tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que se referem à várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ter alterações significativas na composição societária; cumprimento dos pagamentos previstos em contrato; manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não interrupção das atividades; falência ou insolvência; não ultrapassar valor máximo de títulos protestados ou eventos que possam comprometer a capacidade creditícia da Companhia; prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos; se ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil ou se houver descumprimento dos artigos 39 e 40 das “Disposições Aplicáveis aos Contratos do BNDES”; crime contra o meio ambiente; aplicação dos recursos exclusivamente em construção; não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros para dar como vencido antecipadamente os contratos. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

### (e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e lançados ao custo dos empreendimentos ou capitalizados no ativo imobilizado, conforme critério descrito na nota 2.2 (c).

	<b>Individual</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
				Reapresentado
Encargos financeiros brutos	<b>246.722</b>	242.849	<b>281.328</b>	272.213
Encargos financeiros capitalizados	<b>(136.514)</b>	(134.346)	<b>(167.347)</b>	(165.806)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 25)	<b>110.208</b>	108.503	<b>113.981</b>	106.407
<u>Encargos financeiros incluídos na rubrica de Imóveis em Construção</u>				
Saldo inicial	<b>75.294</b>	55.265	<b>78.794</b>	55.393
Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
- Empréstimos e financiamentos	<b>55.343</b>	46.732	<b>86.176</b>	78.191
- Debêntures	<b>81.171</b>	87.614	<b>81.171</b>	87.614
Encargos financeiros capitalizados	<b>136.514</b>	134.346	<b>167.347</b>	165.805
Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 24)	<b>(105.293)</b>	(114.317)	<b>(138.734)</b>	(142.404)
Saldo final	<b>106.515</b>	75.294	<b>107.407</b>	78.794

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o total capitalizado de empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 9,31% ao ano (9,90% ao ano em 2012).

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados à construção capitalizados ao custo de cada empreendimento são apropriados ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento das receitas.

## 12. Arrendamento mercantil

Os contratos de arrendamento mercantil não possuem pagamentos contingentes previstos e cláusulas restritivas relativas a dividendos e juros sobre capital próprio ou dívida adicional. Também não há subarrendamento mercantil para estas operações.

### (a) Arrendamento financeiro

As operações de arrendamento financeiro referem-se a equipamentos alocados no processo produtivo, tais como, mini carregadeiras, guas e guindastes. Os saldos contábeis líquidos de depreciação acumulada por categoria de ativo são como segue:

	<b>Individual e Consolidado</b>		
	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>01/01/12</b>
<u>Imobilizado:</u>			
Aeronaves	-	-	653
Veículos	-	-	39
Mini Carregadeiras	<b>3.761</b>	4.252	4.742
Guas	<b>7.079</b>	7.945	1.926
Total	<b>10.840</b>	<b>12.197</b>	<b>7.360</b>

A conciliação entre o total dos futuros pagamentos mínimos do arrendamento mercantil financeiro e o seu valor presente, calculado pela taxa definida no contrato são como segue:

	<b>Individual e Consolidado</b>		
	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>01/01/12</b>
<u>Pagamentos mínimos:</u>			
Valor futuro	<b>6.985</b>	12.197	9.068
Juros a apropriar	<b>(1.005)</b>	(2.115)	(1.802)
Valor presente	<b>5.980</b>	10.082	7.266
Circulante	<b>4.810</b>	4.601	2.389
Não Circulante	<b>1.170</b>	5.481	4.877

### (b) Arrendamento operacional

As operações de arrendamento operacional referem-se a equipamentos de informática. Os contratos podem ser prorrogados, permitem a devolução dos bens arrendados ou sua opção de compra por valor atualizado de mercado, mediante condição de pagamento à vista, sendo que a Companhia não tem intenção de exercer esta opção. O total dos futuros pagamentos mínimos é como segue:

<b>Período após a data do balanço</b>	<b>Individual e Consolidado</b>		
	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>01/01/12</b>
1 ano	<b>2.044</b>	2.686	1.824
2 anos	<b>1.158</b>	1.615	1.581
Após 2 anos	<b>126</b>	610	382
Total	<b>3.328</b>	<b>4.911</b>	<b>3.787</b>

Os pagamentos de arrendamento mercantil reconhecidos no resultado em 2013 foram de R\$3.121 (R\$2.435 em 2012) no Individual e Consolidado.

### 13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
Aquisições a prazo	<b>379.913</b>	289.726	<b>559.095</b>	421.180	381.860
Ajuste a valor presente	<b>(695)</b>	(1.806)	<b>(2.239)</b>	(5.154)	(7.642)
Total	<b>379.218</b>	287.920	<b>556.856</b>	416.026	374.218
Circulante	<b>224.741</b>	161.584	<b>292.495</b>	211.940	262.260
Não circulante	<b>154.477</b>	126.336	<b>264.361</b>	204.086	111.958

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2, item (b). O ajuste foi calculado pela diferença entre as taxas contratuais e a taxa ponderada de captação da Companhia.

Estas aquisições são, principalmente, atualizadas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI), Taxa Referencial (TR), Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e tem a seguinte composição por vencimento:

Período após a data do balanço	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
1 ano	<b>224.741</b>	161.584	<b>292.495</b>	211.940	262.260
2 anos	<b>30.138</b>	11.933	<b>38.438</b>	29.295	8.133
3 anos	<b>3.943</b>	4.660	<b>8.918</b>	11.664	109
4 anos	<b>2.961</b>	1.818	<b>5.461</b>	4.317	-
Após 4 anos	<b>117.435</b>	107.925	<b>211.544</b>	158.810	103.716
	<b>379.218</b>	287.920	<b>556.856</b>	416.026	374.218

### 14. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
Adiantamentos por recebimentos	<b>248.820</b>	357.523	<b>396.873</b>	550.426	260.319
Adiantamentos por permutas	<b>656.712</b>	695.635	<b>1.112.977</b>	1.125.700	902.299
	<b>905.532</b>	1.053.158	<b>1.509.850</b>	1.676.126	1.162.618
Circulante	<b>642.919</b>	890.726	<b>933.464</b>	1.476.629	1.058.865
Não circulante	<b>262.613</b>	162.432	<b>576.386</b>	199.497	103.753

A composição dos adiantamentos de clientes, por vencimento, é como segue:

Período após a data do balanço	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
1 ano	<b>642.919</b>	890.726	<b>933.464</b>	1.476.629	1.058.865
2 anos	<b>168.254</b>	120.557	<b>365.079</b>	144.759	76.184
Após 2 anos	<b>94.359</b>	41.875	<b>211.307</b>	54.738	27.569
Total	<b>905.532</b>	1.053.158	<b>1.509.850</b>	1.676.126	1.162.618

### Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas, conforme mencionado na nota 2.2 (a). Os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Companhia o compromisso de construção do imóvel.

### Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para os adiantamentos por permuta são resumidos como segue:

<u>Período após a data do balanço</u>	<u>Individual e Consolidado</u>		
	<u>31/12/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>01/01/12</u>
1 ano	<b>187.004</b>	116.894	113.866
2 anos	<b>25.350</b>	76.710	34.277
3 anos	<b>19.506</b>	17.681	27.130
4 anos	-	1.980	1.631
	<b>231.860</b>	213.265	176.904

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 30.

## 15. Obrigações sociais e trabalhistas

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>01/01/12</u>
				Reapresentado	
Salários e ordenados	<b>15.381</b>	11.470	<b>19.035</b>	16.222	14.055
Encargos sociais	<b>11.643</b>	19.096	<b>14.064</b>	30.417	24.947
Provisão de férias, 13º salário e encargos	<b>30.909</b>	28.092	<b>42.686</b>	38.707	29.248
Provisão para participação nos lucros e resultados de empregados e administradores	<b>12.986</b>	-	<b>12.986</b>	-	16.589
Outros	<b>2.698</b>	1.866	<b>3.141</b>	3.702	2.230
Total	<b>73.617</b>	60.524	<b>91.912</b>	89.048	87.069

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias e controladas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

## 16. Obrigações fiscais

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
Imposto de renda e contribuição social	<b>6.016</b>	3.706	<b>12.459</b>	10.493	9.598
PIS e COFINS a recolher	<b>12.309</b>	18.986	<b>20.315</b>	32.623	15.055
Impostos e contribuições retidos de terceiros	<b>3.054</b>	4.952	<b>7.304</b>	9.976	12.757
Impostos e contribuições retidos sobre salários	<b>5.365</b>	3.777	<b>6.480</b>	4.608	3.915
Outros	<b>1.368</b>	4.533	<b>1.887</b>	566	1.418
Total	<b>28.112</b>	35.954	<b>48.445</b>	58.266	42.743

Em 31 de dezembro de 2013, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos nas unidades vendidas (PIS e COFINS), aplicações financeiras e contratos de mútuo (imposto de renda retido) no Individual foi de R\$94.515 (R\$101.337 em 31 de dezembro de 2012) e no Consolidado de R\$111.715 (R\$117.324 em 31 de dezembro de 2012 e R\$104.600 em 1º de janeiro de 2012), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

## 17. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
				Reapresentado	
Circulante	<b>18.844</b>	11.869	<b>32.853</b>	19.026	13.975
Não circulante	<b>53.521</b>	88.969	<b>89.988</b>	145.511	116.177
Total	<b>72.365</b>	100.838	<b>122.841</b>	164.537	130.152

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 1,85% do custo de construção em 31 de dezembro de 2013 (3,00% em 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2012). Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

O valor provisionado para os empreendimentos em andamento foram ajustados no 1º semestre de 2013, no valor de R\$29.586 no Individual e R\$48.163 no Consolidado, para refletir o nosso percentual de estimativa de provisionamento.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Individual					
Circulante	11.869	34.764	(63.237)	35.448	18.844
Não circulante	88.969	-	-	(35.448)	53.521
<b>Total – exercício 2013</b>	<b>100.838</b>	<b>34.764</b>	<b>(63.237)</b>	-	<b>72.365</b>
Total – exercício 2012	85.072	68.807	(53.041)	-	100.838
Consolidado					
Circulante	19.026	57.105	(98.801)	55.523	32.853
Não circulante	145.511	-	-	(55.523)	89.988
<b>Total – exercício 2013</b>	<b>164.537</b>	<b>57.105</b>	<b>(98.801)</b>	-	<b>122.841</b>
Total – exercício 2012	130.152	110.548	(76.163)	-	164.537

## 18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus Assessores Legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

A movimentação das provisões é como segue:

	Individual e Consolidado					Saldo final
	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	
Cíveis	9.157	13.005	(3.339)	(6.678)	1.249	13.394
Trabalhistas	8.426	6.352	(1.826)	(4.371)	1.332	9.913
Tributárias	95	7	(5)	(11)	10	96
Administrativas	-	5	-	(5)	-	-
<b>Total – exercício 2013</b>	<b>17.678</b>	<b>19.369</b>	<b>(5.170)</b>	<b>(11.065)</b>	<b>2.591</b>	<b>23.403</b>
Total – exercício 2012	6.617	15.934	(2.324)	(4.503)	1.954	17.678

Abaixo o número total dos processos do Grupo, segregados por natureza, bem como o número de ações cuja probabilidade de perda foi classificada como “provável”.

Natureza:	Individual e Consolidado					
	31/12/13		31/12/12		01/01/12	
	Total de ações	Ações prováveis (*)	Total de ações	Ações prováveis (*)	Total de ações	Ações prováveis (*)
Cível	14.953	903	9.413	568	4.965	116
Trabalhista	4.637	766	5.683	1.315	3.980	950
Tributária	292	25	296	37	194	14
Administrativa	104	-	40	-	54	1
<b>Total</b>	<b>19.986</b>	<b>1.694</b>	<b>15.432</b>	<b>1.920</b>	<b>9.193</b>	<b>1.081</b>

(\*) Conforme avaliação dos assessores legais da Companhia.



Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2013 e das adições do exercício findo naquela data é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves e aos pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.
- trabalhistas: ações trabalhistas envolvendo ex-empregados de empreiteiros, onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e administrativos considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, os quais têm as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R\$63.065 em 31 de dezembro de 2013 (R\$40.164 em 31 de dezembro de 2012 e R\$17.788 em 1º de janeiro de 2012). Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

A Administração da Companhia, tendo em vista os prazos e a dinâmica dos sistemas judiciário, tributário e regulatório, acredita não ser praticável fornecer informações úteis aos usuários destas Demonstrações Financeiras a respeito do momento de eventuais saídas de caixa, bem como de qualquer possibilidade de reembolsos. Adicionalmente, a Administração da Companhia acredita que eventuais desembolsos, em excesso aos montantes provisionados, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira da Companhia.

## 19. Partes relacionadas

### (a) Aplicações financeiras

A Companhia e as controladas e controladas em conjunto indicadas abaixo possuíam Certificados de Depósitos Bancários (CDB) junto a Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A. (Intermedium), empresa controlada pelos acionistas Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador da companhia) e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. Os montantes das aplicações são como segue:

<u>Saldos:</u>	<u>Indexador</u>	<u>31/12/13</u>	<u>31/12/12</u>	<u>01/01/12</u>
Controladas:				
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	111,16% CDI	<b>11.726</b>	-	-
Urbamais Properties e Participações S.A.	112,00% CDI	<b>1.728</b>	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	108,00% CDI	-	161	115
Controladas em conjunto:				
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	110,00% CDI	<b>42.834</b>	11.953	36.259
Prime Incorporação e Construções S.A.	110,97% CDI	-	6.637	10.737
Cabral Investimentos SPE Ltda.	108,39% CDI	-	12.415	17.639
Outras partes relacionadas:				
MRV Engenharia e Participações S.A.	111,03% CDI	<b>43.264</b>	64.178	60.528
SPE's Sociedade de Propósito Específico	110,47% CDI	<b>5.884</b>	-	-
Total		<b>105.436</b>	95.344	125.278

Os rendimentos financeiros totais, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, com o Intermedium foram de R\$8.466 e R\$10.453, respectivamente.

(b) Clientes por prestação de serviços

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
Controladas em conjunto:				Reapresentado	
Prime Incorporações e Construções S.A.	-	-	-	-	60
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	127	172	133	172	174
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	201	405	201	405	105
Outras partes relacionadas:					
Construtora Verde Grande Ltda.	15	38	15	38	28
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	43	215	43	215	312
Expar Êxito Participações Ltda.	1	3	1	3	-
Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A.	7	151	7	151	53
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	329	624	329	624	631
Total	723	1.608	729	1.608	1.363

As empresas Construtora Verde Grande Ltda. (CVG), Expar Exito Participações Ltda e MRV Serviços de Engenharia Ltda. (Serviços), são controladas pelos acionistas da Companhia: Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez, Rubens Menin Teixeira de Souza e por Mário Lúcio Pinheiro Menin, mas não fazem parte do grupo de sociedades da Companhia. A Companhia presta serviços de construção para estas partes relacionadas. Os valores de clientes por prestação de serviços, demonstrados no quadro acima, incluem os contratos entre a Companhia e as referidas empresas.

A receita de prestação de serviços de construção cobrada pela Companhia é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido no caso do contrato de construção e às taxas de 7,6% (CVG) e 8,5% (Serviços) sobre valores das vendas efetuadas no caso do contrato de venda de unidades e suporte administrativo. Os contratos têm o prazo de vigência após o término de execução das obras e quando do término das vendas das unidades.

A receita de prestação de serviço cobrada pela Companhia junto ao Intermedium refere-se à comissão por aproximação de negócio cobrada a taxa de 0,15% do total de fornecedores da Companhia que descontam suas faturas junto ao banco.

Além disso, a Companhia presta serviços administrativos para a controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG). Até novembro de 2013, a receita de prestação de serviços administrativos que a Companhia cobra da LOG era calculada aplicando-se a taxa 7,5% sobre valores das receitas projetadas da referida controlada. Em dezembro de 2013, foi assinado novo contrato, o qual estabelece pagamento mensal de R\$5,5 por empreendimento da LOG ou de suas investidas. Esse valor é atualizado anualmente pelo percentual médio no qual estão enquadrados os colaboradores da Companhia. O contrato tem prazo de vigência indeterminado.

A receita de prestação de serviços administrativos que a Companhia cobra da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL) é calculada mensalmente um valor fixo (reajustado anualmente) de cada operação na Companhia, multiplicado pelo quantitativo executado para a MRL.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, as receitas por prestação de serviços para estas empresas (líquidas de impostos) montam R\$4.642 no Individual e no Consolidado (R\$4.506 em 2012) e foram registradas na rubrica “Outras receitas operacionais”.

(c) Saldos e transações de mútuos com partes relacionadas

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
<u>Créditos:</u>					Reapresentado
Controladas em conjunto:					
Prime Incorporação e Construções S.A.	1.488	4.120	1.488	4.120	2.942
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	89	88	89	88	199
Outras partes relacionadas:					
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	48.937	60.245	48.937	60.245	64.391
Total	50.514	64.453	50.514	64.453	67.532

Em 1º de janeiro de 2012 havia um saldo de R\$278 (zero em 31 de dezembro de 2013 e de 2012) de obrigações com empresas ligadas que não possuíam vencimento pré-determinado e não tinham incidência de encargos e estavam incluídas na rubrica “Outras contas a pagar” no passivo circulante.

Os saldos das operações de mútuo referentes a créditos com empresas ligadas não possuem vencimento pré-determinado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 2,57% ao ano em 2013 (3,30% ao ano em 2012).

As operações de mútuo e de saldos a receber de controladas em conjunto e parceiros foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

As receitas financeiras com partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 são assim apresentadas:

	Individual		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Controladas em conjunto:				Reapresentado
Prime Incorporação e Construções S.A.	486	530	486	530
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	18	298	18	298
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	423	111	423	111
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	6.358	5.635	6.358	5.635
Total	7.285	6.574	7.285	6.574

Além dos valores supracitados, a Companhia possuía saldos a receber de controladas e parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária, referentes a aportes de capital e adiantamentos a serem efetuados, registrados na rubrica “Outros ativos não circulantes”, conforme demonstrado abaixo:

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
Subsidiárias:				Reapresentado	
Prime Incorporação e Construções S.A.	1.097	433	1.214	453	379
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	1.718	1.009	1.913	1.097	2.076
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	243	-	247	8.042	27.377
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	43	-	-	-
Sociedades por conta de participação e propósito específico	559	18.366	1.295	-	-
Outras partes relacionadas:					
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	5.333	17.535	6.400	26.848	4.431
Total	8.950	37.386	11.069	36.440	34.263

Os saldos a receber de controladas e parceiros por aportes de capital não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança a ser feita pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2012, não foi constituída provisão para devedores duvidosos em relação aos saldos a receber de partes relacionadas, pois não são esperadas perdas nestas transações.

As transações com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.

(d) Contratos de aluguel

A Companhia possui contrato de aluguel de andares no edifício MA Cabaleiro de propriedade do acionista da companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. As despesas de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, registradas no resultado, foram de R\$925 (R\$880 em 2012).

(e) Contrato de não concorrência

Os acionistas da Companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

(f) Uso da marca

Em 5 de janeiro de 2007, foi celebrado com a MRV Serviços de Engenharia Ltda., um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual a MRV Serviços de Engenharia Ltda. outorgou, em caráter gratuito, com exclusividade, a licença em uso, no território brasileiro, da marca mista “MRV Engenharia”, que se encontra devidamente registrada no INPI. A licença é válida por dez anos, podendo ser renovável, a contar da data de celebração do respectivo contrato e não pode ser cedida por qualquer das partes, salvo mediante aprovação prévia.

(g) Avais/Fianças/Garantias

A Companhia avalizou Cédulas de Crédito Bancário para algumas empresas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias/Fianças/Avais

	<b>Início</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Valor</b>
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	20/04/2012	22/04/2014	3.574
	29/04/2013	13/04/2016	4.291
	30/04/2013	14/04/2016	10.188
	02/09/2011	02/03/2016	17.447
	06/09/2011	02/03/2016	34.860
	10/06/2011	10/06/2014	5.031
Prime Incorporações e Construções S.A.	30/09/2013	10/09/2016	51.300
	29/04/2013	13/04/2016	9.989
	29/06/2013	13/04/2016	4.876
	30/04/2013	14/04/2016	15.283
	07/02/2011	07/02/2014	1.680
	02/09/2011	02/03/2016	21.186
	06/09/2011	02/03/2016	61.005
	27/05/2011	27/05/2014	7.309
	22/04/2013	22/04/2014	5.352
	02/10/2013	12/09/2016	51.262
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	16/05/2011	16/02/2014	109.474
			<b>414.107</b>

(h) Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05 (R1), que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	<b>Individual</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Benefícios de curto prazo a administradores:				Reapresentado
Honorários da administração	<b>7.232</b>	5.839	<b>7.673</b>	6.864
Participação nos lucros e resultados	<b>3.993</b>	-	<b>3.993</b>	220
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	<b>2.116</b>	1.585	<b>2.116</b>	1.731
	<b>13.341</b>	<b>7.424</b>	<b>13.782</b>	<b>8.815</b>

Em 30 de abril de 2013, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$15.000.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego, outros de longo prazo e de rescisão de contrato de trabalho.

(i) Maior acionista

Em 31 de dezembro de 2013, o maior acionista da Companhia é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, que detém 33,0% de suas ações (33,0% em 31 de dezembro de 2012 e 32,1% em 1º de janeiro de 2012).

## 20. Patrimônio líquido

### (a) Capital social emitido

	Individual e Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	01/01/12
Capital social subscrito	3.197.819	2.650.615	2.650.224
Capital a realizar	-	-	(4)
Capital social	3.197.819	2.650.615	2.650.220
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (mil)	483.102	482.744	482.710

De acordo com o parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias. De acordo com o Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ação sem direito a voto ou com direito de voto restrito ou partes beneficiárias.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$3.350 milhões, incluídas as ações já emitidas. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em assembleia geral. Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, o Conselho de Administração (CA) da Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, aprovou os seguintes aumentos de capitais, todos através de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal:

Data da aprovação pelo CA	Descrição	Número de ações (mil)	Preço unitário R\$	Valor total do aumento de capital R\$mil	Valor do capital após aumento de capital R\$mil	Total de ações em circulação após a emissão (mil)
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2012:</u>						
27/01/2012	Programa 1 e 2 do plano de outorga de opções de ações	7	0,335	2	2.650.226	482.717
27/01/2012	Programa 1 e 2 do plano de outorga de opções de ações	27	3,333	90	2.650.316	482.744
11/06/2012	Programa 1 e 2 do plano de outorga de opções de ações	884	0,337	299	2.650.615	483.628
11/06/2012	Cancelamento de ações em tesouraria	(884)	-	-	-	482.744
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2013:</u>						
13/03/2013	Programa 1 do plano de outorga de opções de ações	110	0,335	36	2.650.651	482.854
13/03/2013	Programa 2 do plano de outorga de opções de ações	26	3,333	86	2.650.737	482.880
30/04/2013	Capitalização das reservas de retenção de lucros	-	-	546.999	3.197.736	482.880

Data da aprovação pelo CA	Descrição	Número de ações (mil)	Preço unitário R\$	Valor total do aumento de capital R\$mil	Valor do capital após aumento de capital R\$mil	Total de ações em circulação após a emissão (mil)
16/05/2013	Programa 1 do plano de outorga de opções de ações	221	0,335	74	3.197.810	483.101
16/05/2013	Programa 2 do plano de outorga de opções de ações	1	3,333	3	3.197.813	483.102
16/05/2013	Programa 3 do plano de outorga de opções de ações	-	11,80	6	3.197.819	483.102

**(b) Plano de opções de ações**

Na AGE de 15 de outubro de 2013, foi alterado o limite de opções do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações de 4.702 mil ações para 5% do total de ações correspondentes ao capital social da Companhia (limitado a 24.155 mil opções em 31 de dezembro de 2013).

O preço de exercício do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações será equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação de cada programa.

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão: (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício: (i) não tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do Beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o Plano.

Em 20 de agosto de 2013, foi aprovada pelo Conselho de Administração uma nova outorga “Programa 5” ao preço de exercício de R\$5,91, correspondendo a 564,3 mil opções. Em 11 de novembro de 2013, foi aprovada pelo Conselho de Administração uma outorga complementar no “Programa 5” de 867,3 mil opções de ações ao preço de exercício de R\$5,91 e em 23 de dezembro de 2013, foi aprovada pelo Conselho de Administração uma outra outorga complementar no “Programa 5” de 90,0 mil opções de ações ao preço de exercício de R\$5,91. Todas as opções do “Programa 5” tem o prazo necessário ao seu exercício (“*vesting*”) de 4 anos, e as opções podem ser exercidas em até 3 anos após o último período de “*vesting*”.

A Companhia registra a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo. O valor justo do programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido considerado a seguinte premissa média ponderada:

	Preço de exercício				
	(R\$1,004)	(R\$10,00)	(R\$11,80)	(R\$11,56)	(R\$5,91)
Taxa livre de risco	10,9%	12,5%	12,79%	9,57%	11,8%
Duração do exercício em anos	4,1	6,5	8,0	7,0	7,3
Volatilidade anualizada esperada	51,70%	50,32%	50,11%	64,26%	61,12%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$7,74	R\$23,51	R\$5,25	R\$9,43	R\$4,22

As principais características dos programas do Plano de Outorga são como segue:

Programa	Aprovação	Qtde (mil)	Vesting	Valor da opção	Participantes	Prazo final de exercício
1	02/04/07	2.849*	5 a 7 anos	R\$1,004*	Diretores e gestores.	6 meses após vesting
2	02/04/07	471*	5 a 7 anos	R\$10,00*	Diretores e gestores.	6 meses após vesting
3	08/03/10	1.701	Até 4 anos	R\$11,80	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Abril/2018
4	11/06/12	1.945	Até 4 anos	R\$11,56	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Agosto/2019
5	20/08/13	1.522	Até 4 anos	R\$5,91	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Dezembro/2020

\*Cada opção equivale a 3 ações

As tabelas abaixo demonstram a movimentação das ações para cada programa de opções de ação para os exercícios findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 e informações complementares:

		Movimentação 2013 (Qtde mil)				
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
1	12	3.545	-	(134)	(331)	3.080
2	37	1.205	-	(69)	(27)	1.109
3	140	1.459	-	(43)	-	1.416
4	223	1.945	-	(52)	-	1.893
5	246	-	1.522	-	-	1.522
		8.154	1.522	(298)	(358)	9.020
Preço médio ponderado das ações		6,78	5,91	6,48	1,68	6,84

		Movimentação 2012 (Qtde mil)				
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
1	20	4.436	-	-	(891)	3.545
2	39	1.261	-	(29)	(27)	1.205
3	150	1.490	-	(31)	-	1.459
4	230	-	1.945	-	-	1.945
		7.187	1.945	(60)	(918)	8.154
Preço médio ponderado das ações		4,82	11,56	10,93	1,27	6,78



Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo de remuneração no exercício	Custo de remuneração a ser reconhecido	Período remanescente do custo de remuneração (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
1	-	993	286	0,3	0,3
2	120	961	1.411	1,0	0,9
3	113	1.288	1.885	1,4	1,2
4	113	1.559	4.011	2,7	2,4
5	76	711	4.424	4,0	3,5
2013	422	5.512	12.017	2,7	1,5
2012	71	5.499	12.697	2,8	2,1

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o custo de remuneração reconhecido foi de R\$5.512 (R\$5.499 em 2012). Os custos de remuneração provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$197 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (R\$146 em 2012).

Em 31 de dezembro de 2013, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 9.020 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,87% em relação ao total de ações da Companhia de 483.102 mil.

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, considerando a data de cada exercício, foi de R\$8,64 (R\$11,64 em 31 de dezembro de 2012 e R\$13,44 em 1º de janeiro de 2012).

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

Em 31 de dezembro de 2013, foram concedidas 59,38% do total de opções aprovadas pelo Plano.

(c) Reserva especial de ágio

Em 31 de janeiro de 2007, a Companhia incorporou sua investidora Gryfindor Participações Ltda.. O valor do benefício tributário advindo do acervo líquido, correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado nesta rubrica, em reserva de capital.

(d) Ações em tesouraria

Foi aprovado pelo Conselho de Administração programas de recompra de ações da Companhia ("Recompra"), para permanência em tesouraria e eventual cancelamento ou alienação. Os programas utilizam recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis e têm como objetivo maximizar a geração de valor para os acionistas. Em 18 de junho de 2013, o Conselho consignou 8.580 mil ações para recompra com vigência até 09 de agosto de 2014. O saldo disponível para recompra de ações objeto destas operações em 31 de dezembro de 2013 é de 5.705 mil ações ordinárias de emissão da Companhia.

A movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é como segue:

Espécie	Quantidade (mil)					Custo em reais (por ação)			Valor de mercado na data do balanço
	Inicial	Adquirida	Alienada	Canceladas	Final	Média Ponderada	Máximo	Mínimo	
<b>2013 Ordinárias</b>	<b>5.313</b>	<b>4.025</b>	-	-	<b>9.338 (*)</b>	<b>6,56</b>	<b>6,98</b>	<b>6,09</b>	<b>78.720</b>
2012 Ordinárias	3.092	3.255	(150)	(884)	5.313	10,63	13,08	8,77	64.447

(\*) 6.463 mil referem-se a recompras de programas anteriores.

Em 2013, a Companhia adquiriu 4.025 mil ações ao custo de R\$26.389 pelo preço médio de R\$ 6,56 (3.255 mil ações ao custo de R\$31.593 em 2012). Em 2012, as ações foram alienadas por R\$2.011 ao preço médio de R\$13,41 e tinham o custo de R\$1.749. O valor de venda foi lançado no patrimônio líquido.

(e) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2013 são como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Lucro do exercício	<b>423.084</b>	527.566
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	<b>(21.154)</b>	(26.378)
Lucro disponível para distribuição	<b>401.930</b>	501.188
Dividendos propostos - % do lucro disponível para distribuição:		
- Mínimos obrigatórios - 25%	<b>100.483</b>	125.297
- Adicionais propostos - 10%	<b>40.193</b>	-
Totais propostos	<b>140.676</b>	125.297
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço (mil) – líquido de ações em tesouraria	<b>473.764</b>	477.086
Dividendos propostos por ação:		
- Mínimos obrigatórios - R\$	<b>0,2121</b>	0,2624
- Adicionais propostos - R\$	<b>0,0848</b>	-
- Totais propostos - R\$	<b>0,2969</b>	0,2624

Os dividendos adicionais propostos para 2013, no valor de R\$40.193 (zero em 2012), acima do mínimo obrigatório, serão reconhecidos como passivo quando aprovados pelos acionistas.

Os dividendos do exercício de 2012, no valor de R\$125.297, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2013 e foram pagos em 17 de junho de 2013, sendo R\$0,262365227 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 15 de maio de 2013. Os dividendos do exercício de 2011, no valor de R\$180.524, aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2012, foram pagos durante o exercício de 2012.

(f) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$21.154 (R\$26.378 em 2012), equivalente a 5% do lucro líquido de cada exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

(g) Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2013, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$258.678, para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária. Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2013, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2012, no montante de R\$375.891, para esta reserva.

(h) Participações não controladoras

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Saldo no início do exercício	<b>286.340</b>	247.183
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	<b>(7.936)</b>	(8.114)
Transações de capital	<b>(41.298)</b>	-
Participação nos lucros do exercício	<b>27.111</b>	47.271
Saldo no fim do exercício	<b>264.217</b>	286.340

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$41.298 e uma perda líquida de R\$2.576 para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido. Em 2012 não ocorreram alterações.

## 21. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	<b>Individual e Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	<b>423.084</b>	527.566
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	<b>474.940</b>	478.040
Lucro por ação básico - em R\$	<b>0,89082</b>	1,10360

	<b>Individual e Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	<b>423.084</b>	527.566
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	<b>474.940</b>	478.040
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	<b>3.255</b>	3.772
Total de ações após efeito diluidor (mil)	<b>478.195</b>	481.812
Lucro por ação diluído - em R\$	<b>0,88475</b>	1,09496

## 22. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Foram identificados dois segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- i. Incorporação imobiliária (Residencial): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros; e
- ii. Propriedades para investimentos (LOG): divisão responsável pela construção e locação, mediante arrendamento operacional, de galpões industriais, lojas comerciais, escritórios, shopping centers, strip malls, além de loteamento e vendas de terrenos industriais.

A Companhia apresentava os segmentos de incorporação imobiliária e de propriedades para investimento até o exercício de 2012. Com a adoção da nova redação do CPC 19 (R2) (nota 3), a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente o segmento de locação, representado na controlada em conjunto LOG. Desta forma, as demonstrações financeiras consolidadas apresentam apenas o segmento de incorporação imobiliária.

No segmento de incorporação imobiliária não existem empreendimentos que atendam a todos os critérios de relevância descritos no CPC 22, razão pelo qual não é necessário evidenciar informações sobre os mesmos.

O segmento de propriedades para investimento, representado pela LOG, é um segmento independente e está incluído na conta de investimento com o saldo de R\$280.100 em 31 de dezembro de 2013 (R\$183.153 em 31 de dezembro de 2012 e R\$179.492 em 1º de janeiro de 2012). Embora este segmento não atenda a todos os critérios de relevância descritos no CPC 22 e a adoção do CPC 19 (R2), a Administração decidiu divulgar as informações a seguir, em função do seu potencial de crescimento.

	Consolidado LOG		
	31/12/13	31/12/12	01/01/12
<b>Balanco patrimonial:</b>			
ATIVO			
Ativo circulante	<b>178.759</b>	34.372	186.371
Não circulante			
Investimento	<b>156.929</b>	57.110	47.308
Propriedade para investimento	<b>1.246.621</b>	974.409	560.700
Outros ativos não circulantes	<b>43.978</b>	19.588	2.490
Total do ativo não circulante	<b>1.447.528</b>	1.051.107	610.498
Total do ativo	<b>1.626.287</b>	1.085.479	796.869
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Passivo circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>245.321</b>	62.477	117.342
Contas a pagar por aquisição de terrenos	<b>13.821</b>	73.322	61.413
Outros passivos circulantes	<b>98.165</b>	33.216	29.646
Total do passivo circulante	<b>357.307</b>	169.015	208.401
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>521.595</b>	446.269	128.336
Outros passivos não circulantes	<b>7.400</b>	34.373	33.058
Total do passivo não circulante	<b>528.995</b>	480.642	161.394
Total do passivo	<b>886.302</b>	649.657	369.795
Patrimônio líquido	<b>739.985</b>	435.822	427.074
Total do passivo e do patrimônio líquido	<b>1.626.287</b>	1.085.479	796.869

	Consolidado LOG	
	2013	2012
<b>Demonstração dos resultados:</b>		
Receita operacional líquida	<b>89.255</b>	27.656
Custo dos aluguéis	<b>(38.835)</b>	(6.640)
Lucro bruto	<b>50.420</b>	21.016
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas operacionais	<b>(11.090)</b>	(11.109)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	<b>39.330</b>	9.907
Resultado financeiro	<b>(4.847)</b>	(128)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>34.483</b>	9.779
Imposto de renda e contribuição social	<b>(3.561)</b>	(1.191)
Lucro líquido do exercício	<b>30.922</b>	8.588

## 23. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012:

	Individual		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	<b>2.304.100</b>	2.496.975	<b>3.790.982</b>	3.808.830
Unidades imobiliárias permutadas	<b>77.683</b>	77.928	<b>141.840</b>	150.429
	<b>2.381.783</b>	2.574.903	<b>3.932.822</b>	3.959.259
Impostos sobre as vendas	<b>(32.388)</b>	(127.493)	<b>(62.214)</b>	(155.451)
Receita operacional líquida	<b>2.349.395</b>	2.447.410	<b>3.870.608</b>	3.803.808

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, referente às unidades permutadas, de acordo com o contrato.

Os contratos de vendas por incorporação de imóveis fazem jus a remunerações, conforme descrito na nota 6 e estas receitas financeiras são reconhecidas no resultado do exercício como receita operacional no período antes da entrega das chaves e no resultado financeiro após este período.

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são como segue:

	Consolidado	
	2013	2012
		Reapresentado
Receita líquida proveniente de unidades em construção	<b>3.663.612</b>	3.417.057
Custos dos imóveis vendidos em construção	<b>(2.673.826)</b>	(2.352.567)
Lucros reconhecidos	<b>989.786</b>	1.064.490
Adiantamentos recebidos ou provenientes de permutas	<b>(433.968)</b>	(648.270)

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

Adicionalmente, a fim de determinar quando os riscos e benefícios inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, a Companhia segue as diretrizes determinadas pela Orientação OCPC 04. Essa determinação requer um julgamento significativo, e no contexto desse julgamento, a Administração avaliou todas as discussões do tema que foram realizados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, no qual a Companhia estava representada através da Associação Brasileira das Companhias Abertas – ABRASCA, e que culminou com a apresentação, ao CPC, de uma minuta da Orientação Técnica OCPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras.

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda estão descritos na nota 6.

## 24. Custos e despesas reconhecidos no resultado

	Individual		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
				Reapresentado
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 11 (e))	<b>105.293</b>	114.317	<b>138.734</b>	142.404
Custos de terrenos, construção e manutenção	<b>1.603.286</b>	1.630.451	<b>2.710.452</b>	2.595.203
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<b>1.708.579</b>	1.744.768	<b>2.849.186</b>	2.737.607
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	<b>159.357</b>	155.603	<b>183.341</b>	172.798
Honorários da administração	<b>6.710</b>	5.839	<b>7.151</b>	6.044
Participação no resultado de funcionários e administradores	<b>11.865</b>	-	<b>11.865</b>	47
Despesa com plano de opções	<b>5.512</b>	5.499	<b>5.512</b>	5.499
Consultorias e serviços	<b>41.331</b>	32.441	<b>44.249</b>	35.008
Propaganda e publicidade	<b>71.609</b>	80.580	<b>110.557</b>	113.362
Utilidades (água, luz e telefone)	<b>11.253</b>	13.905	<b>12.358</b>	15.661
Despesas de depreciação e amortização	<b>24.551</b>	16.510	<b>31.297</b>	20.494
Outras despesas	<b>87.204</b>	77.673	<b>107.583</b>	96.270
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	<b>419.392</b>	388.050	<b>513.913</b>	465.183

	Individual		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Classificadas como:				
Despesas com vendas	<b>180.967</b>	180.438	<b>269.779</b>	250.566
Despesas gerais e administrativas	<b>238.425</b>	207.612	<b>244.134</b>	214.617
	<b>419.392</b>	388.050	<b>513.913</b>	465.183

## 25. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Despesas financeiras:				Reapresentado
Despesas de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 11(e))	<b>(110.208)</b>	(108.503)	<b>(113.981)</b>	(106.407)
Despesas com comissões e tarifas com debêntures	<b>(4.788)</b>	(2.558)	<b>(4.788)</b>	(4.956)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	<b>(12.005)</b>	(6.314)	<b>(12.686)</b>	(5.621)
Outras despesas financeiras	<b>(4.881)</b>	(5.999)	<b>(5.559)</b>	(11.744)
	<b>(131.882)</b>	(123.374)	<b>(137.014)</b>	(128.728)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	<b>57.349</b>	64.662	<b>76.316</b>	63.702
Receitas de juros de contratos de mútuo (nota 19(c))	<b>7.285</b>	6.574	<b>7.285</b>	6.574
Outras receitas financeiras	<b>30.198</b>	2.718	<b>45.147</b>	21.096
	<b>94.832</b>	73.954	<b>128.748</b>	91.372
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	<b>25.590</b>	7.146	<b>38.501</b>	12.683
	<b>120.422</b>	81.100	<b>167.249</b>	104.055
Resultado financeiro	<b>(11.460)</b>	(42.274)	<b>30.235</b>	(24.673)

## 26. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### (a) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com 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 estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2013, 31 de dezembro e 1º de janeiro de 2012, o índice de endividamento era conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.635.257	2.798.902	3.017.723	Reapresentado	
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(1.273.563)	(1.171.617)	(1.688.654)	(1.539.336)	(986.841)
Dívida (caixa) líquida (o)	1.361.694	1.627.285	1.329.069	1.662.858	1.425.271
Patrimônio líquido ("PL")	4.101.183	3.801.633	4.365.400	4.087.973	3.670.089
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	33,2%	42,8%	30,4%	40,7%	38,8%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 11.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
<u>Ativos financeiros:</u>				Reapresentado	
Caixa e saldos de bancos	241.469	420.842	396.425	618.259	330.825
Valor justo por meio do resultado mantidos para negociação <sup>(*)</sup>	773.373	596.822	1.026.170	767.048	459.401
Investimentos mantidos até o vencimento	4.683	11.964	12.021	11.964	11.763
Ativos financeiros disponíveis para venda <sup>(*)</sup>	254.038	141.989	254.038	142.065	184.852
Empréstimos e recebíveis	2.583.623	2.945.725	4.298.284	4.727.863	4.255.745
<u>Passivos financeiros:</u>					
Custo amortizado	3.135.622	3.282.615	3.793.221	3.901.003	3.031.772

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados, bem como não possuía instrumentos financeiros derivativos.

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, a Companhia e controladas são expostas aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas estejam expostas somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas possuam os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos do Grupo é realizado pelo Conselho de Administração, Comitê de Riscos e Comitê de Finanças, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.



### Risco de mercado

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e créditos com empresas ligadas	Empréstimos, financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de terrenos
TR	Aplicações financeiras	Empréstimos, financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de terrenos
INCC	Contas a receber de clientes	Contas a pagar por aquisição de terrenos
IGPM / IPCA / SELIC	-	Contas a pagar por aquisição de terrenos

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2013, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2013, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2014 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2013, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2013 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2013. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2013 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/13	Taxa anual estimada para 2014		Variação da taxa efetiva para a taxa de cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>									
CDI	1.082.186	(1.929.960)	(847.774)	8,06%	10,58%	(i)	2,52%	(21.364)	(14.741)
IGPM	-	(73.020)	(73.020)	5,53%	6,35%	(ii)	0,82%	(599)	(413)
INCC	3.183.602	(60.784)	3.122.818	8,09%	6,52%	(ii)	-1,57%	(49.028)	(49.028)
TR	31.725	(1.155.924)	(1.124.199)	0,19%	0,94%	(iii)	0,75%	(8.431)	(5.817)
IPCA	-	(595)	(595)	5,91%	6,52%	(iii)	0,61%	(4)	(3)
								<u>(79.426)</u>	<u>(70.002)</u>
<u>Cenário I</u>									
CDI	1.082.186	(1.929.960)	(847.774)	8,06%	13,23%		5,17%	(43.830)	(30.243)
IGPM	-	(73.020)	(73.020)	5,53%	7,94%		2,41%	(1.760)	(1.214)
INCC	3.183.602	(60.784)	3.122.818	8,09%	4,89%		-3,20%	(99.930)	(99.930)
TR	31.725	(1.155.924)	(1.124.199)	0,19%	1,18%		0,99%	(11.130)	(7.680)
IPCA	-	(595)	(595)	5,91%	8,15%		2,24%	(13)	(9)
								<u>(156.663)</u>	<u>(139.076)</u>

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/13	Taxa anual estimada para 2014	Variação da taxa efetiva para a taxa de cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<u>Cenário II</u>								
CDI	1.082.186	(1.929.960)	(847.774)	8,06%	15,87%	7,81%	(66.211)	(45.686)
IGPM	-	(73.020)	(73.020)	5,53%	9,53%	4,00%	(2.921)	(2.015)
INCC	3.183.602	(60.784)	3.122.818	8,09%	3,26%	-4,83%	(150.832)	(150.832)
TR	31.725	(1.155.924)	(1.124.199)	0,19%	1,41%	1,22%	(13.715)	(9.463)
IPCA	-	(595)	(595)	5,91%	9,78%	3,87%	(23)	(16)
							<u>(233.702)</u>	<u>(208.012)</u>

(i) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil, Boletim Focus. Como para o INCC não havia projeção de mercado disponível para 2014, considerou-se o comportamento do IGPM para tal.

(iii) Dados obtidos no site da BM&F.

O efeito financeiro total estimado, exceto sobre INCC, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquido da parcela ainda remanescente nos imóveis a comercializar.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2014.

### Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pela Companhia.

### Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Individual:</u>					
Taxas pós-fixadas	968.337	1.172.531	818.829	351.070	3.310.767
Taxas pré-fixadas	4.417	1.539	694	2.121	8.771
Títulos não remunerados	207.555	181	1.078	117.091	325.905
Total	<u>1.180.309</u>	<u>1.174.251</u>	<u>820.601</u>	<u>470.282</u>	<u>3.645.443</u>

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Taxas pós-fixadas	1.135.932	1.341.814	918.537	388.998	3.785.281
Taxas pré-fixadas	6.975	1.663	694	2.121	11.453
Títulos não remunerados	325.182	3.515	4.078	209.326	542.101
Total	1.468.089	1.346.992	923.309	600.445	4.338.835

A Companhia apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários) e clientes por incorporação de imóveis que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

A Companhia e suas controladas não possuem ativos e passivos indexados a moeda estrangeira.

(e) Risco de crédito

É avaliado como muito baixo em face da garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 não foram registradas provisões para devedores duvidosos.

(f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Na tabela a seguir estão detalhadas as comparações entre os valores contábeis e justos dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

Instrumentos Financeiros	Individual			Consolidado		
	31/12/13			31/12/13		
	Contábil	Justo	Diferença	Contábil	Justo	Diferença
Arrendamento mercantil						
CDI + Spread	(5.980)	(5.980)	-	(5.980)	(5.980)	-
Total	(5.980)	(5.980)	-	(5.980)	(5.980)	-
Debêntures						
CDI + 1,50% a.a.	(1.034.483)	(1.032.701)	1.782	(1.034.483)	(1.032.701)	1.782
CDI + 1,60 % a.a.	(269.562)	(269.562)	-	(269.562)	(269.562)	-
TR + 8,62% a.a.	(241.693)	(241.693)	-	(241.693)	(241.693)	-
Total	(1.545.738)	(1.543.956)	1.782	(1.545.738)	(1.543.956)	1.782
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,15% a.a.	(167.471)	(167.471)	-	(167.471)	(167.471)	-
Total	(167.471)	(167.471)	-	(167.471)	(167.471)	-
Empréstimos de capital de giro						
111% do CDI	(160.066)	(160.066)	-	(160.066)	(160.066)	-
CDI + 1,40% a.a.	(51.135)	(51.135)	-	(51.135)	(51.135)	-
CDI + 1,45% a.a.	(210.410)	(210.410)	-	(210.410)	(210.410)	-
Total	(421.611)	(421.611)	-	(421.611)	(421.611)	-
Financiamentos						
A construção – TR + 8 % a 10,5% a.a.	(500.894)	(500.894)	-	(883.360)	(500.894)	-
Finame Pré-fixado 4,50% a.a.	(3.751)	(3.751)	-	(3.751)	(3.751)	-
Total	(504.645)	(504.645)	-	(887.111)	(887.111)	-
Total Geral - (sem gastos na emissão)	(2.645.445)	(2.643.663)	1.782	(3.027.911)	(3.026.129)	1.782

Instrumentos Financeiros	Individual			Consolidado		
	31/12/12			31/12/12		
	Contábil	Justo	Diferença	Contábil	Justo	Diferença
Arrendamento mercantil						
CDI + Spread	(10.082)	(10.078)	4	(10.082)	(10.078)	4
Total	(10.082)	(10.078)	4	(10.082)	(10.078)	4
Debêntures						
IPCA + 10,80% a.a.	(12.853)	(12.853)	-	(12.853)	(12.853)	-
CDI + 1,50% a.a.	(1.118.918)	(1.122.238)	(3.320)	(1.118.918)	(1.122.238)	(3.320)
CDI + 1,60 % a.a.	(534.920)	(534.920)	-	(534.920)	(534.920)	-
TR + 8,43% a.a.	(301.812)	(301.812)	-	(301.812)	(301.812)	-
Total	(1.968.503)	(1.971.823)	(3.320)	(1.968.503)	(1.971.823)	(3.320)
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,15% a.a.	(241.571)	(241.571)	-	(241.571)	(241.571)	-
Total	(241.571)	(241.571)	-	(241.571)	(241.571)	-
Empréstimos de capital de giro						
CDI + 1,02% a.a.	(51.567)	(51.567)	-	(51.961)	(51.961)	-
Total	(51.567)	(51.567)	-	(51.961)	(51.961)	-
Financiamentos						
A construção – TR + 8 % a 10,5% a.a.	(533.038)	(533.038)	-	(935.936)	(935.936)	-
Finame Pré-fixado 4,50% a.a.	(4.342)	(4.342)	-	(4.342)	(4.342)	-
Total	(537.380)	(537.380)	-	(940.278)	(940.278)	-
Total Geral - (sem gastos na emissão)	(2.809.103)	(2.812.419)	(3.316)	(3.212.395)	(3.215.711)	(3.316)

O valor justo dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamento mercantil, foram estimados pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, Individual e Consolidado, considerado em 31 de dezembro de 2013, é como segue:

	Taxa atual no mercado	Datas de vencimento finais
Arrendamento mercantil		
CDI + 1,21% a.a.	CDI + 1,21% a.a.	Dezembro/2015
CDI + 1,69% a.a.	CDI + 1,69% a.a.	Janeiro/2015
CDI + 2,10% a.a.	CDI + 2,10% a.a.	Setembro/2014
CDI + 2,10% a.a.	CDI + 3,10% a.a.	Agosto/2014
CDI + 2,38% a.a.	CDI + 2,38% a.a.	Maio/2014
CDI + 2,40% a.a.	CDI + 2,40% a.a.	Dezembro/2014
CDI + 2,40% a.a.	CDI + 2,40% a.a.	Janeiro/2015
CDI + 2,60% a.a.	CDI + 2,60% a.a.	Setembro/2014
CDI + 2,88% a.a.	CDI + 2,88% a.a.	Março/2015
CDI + 2,88% a.a.	CDI + 2,88% a.a.	Abril/2015
Debêntures		
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,70% a.a.	Julho/2016
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,50% a.a.	Maio/2017
CDI + 1,60% a.a.	CDI + 1,60% a.a.	Fevereiro/2014
TR + 8,62% a.a.	TR + 8,62% a.a.	Dezembro/2015
Cédula de Crédito Imobiliário		
CDI + 1,15% a.a.	CDI + 1,15% a.a.	Março/2015
Empréstimos e financiamentos – Capital de giro		
111% do CDI	111% do CDI	Junho/2017
CDI + 1,40% a.a.	CDI + 1,40% a.a.	Março/2015
CDI + 1,45% a.a.	CDI + 1,45% a.a.	Julho/2015
Financiamentos à construção		
TR + 8% a 10,50% a.a.	TR + 8% a 10,50% a.a.	Dezembro/2018
Finame		
Prefixado a 4,50% a.a.	Prefixado a 4,50% a.a.	Abril/2020

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber, fornecedores, caixa e equivalentes de caixa, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado.

## 27. Impostos diferidos

Os impostos diferidos ativos apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
Ativo:				Reapresentado	
Imposto de renda (IRPJ)	-	13	-	16	19
Contribuição social (CSLL)	-	31	-	32	29
PIS	-	4	-	18	32
COFINS	-	18	-	4	7
Total – Não circulante	-	66	-	70	87

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
Passivo:				Reapresentado	
Imposto de renda (IRPJ)	24.316	38.963	47.883	62.269	88.184
Contribuição social (CSLL)	12.089	15.739	24.371	28.228	38.967
PIS	7.797	17.925	12.565	23.067	30.554
COFINS	36.097	82.677	58.075	106.713	144.782
Total	80.299	155.304	142.894	220.277	302.487
Circulante	47.191	101.505	81.223	142.986	201.942
Não circulante	33.108	53.799	61.671	77.291	100.545

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Individual		Consolidado		
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12	01/01/12
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				Reapresentado	
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(58.818)	(106.248)	(99.227)	(157.892)	(172.414)
(-) Adiantamentos de clientes	7.454	27.046	12.014	42.899	19.663
Valor líquido	(51.364)	(79.202)	(87.213)	(114.993)	(152.751)
(-) Provisão para manutenção de imóveis	3.555	16.882	3.555	16.882	17.751
(-) Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	7.957	6.006	7.957	6.006	2.250
(-) Provisão para participação nos lucros e resultados	2.649	-	2.649	-	4.977
(-) Ágio na incorporação de controladas	-	-	-	-	670
(-) Outras provisões	798	1.656	798	1.656	-
Créditos líquidos	(36.405)	(54.658)	(72.254)	(90.449)	(127.103)
Valores líquidos registrados no:					
Ativo	-	44	-	48	48
Passivo	(36.405)	(54.702)	(72.254)	(90.497)	(127.151)
Total	(36.405)	(54.658)	(72.254)	(90.449)	(127.103)

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, é como segue:

	Individual					
	2013			2012		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
IRPJ e CSLL no resultado:						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(435.376)	(435.376)		(520.641)	(520.641)	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Despesa nominal	(108.844)	(39.184)		(130.160)	(46.858)	
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:						
Equivalência patrimonial	63.001	22.680		71.132	25.607	
Ganho na variação de participação societária	5.670	2.041		-	-	
Patrimônios de afetação	51.648	13.705		77.650	24.295	
Opções reconhecidas	(1.378)	(496)		(1.375)	(495)	
Participação nos lucros e resultados de Administradores	(998)	(359)		-	-	
Outras adições permanentes	(14.519)	(5.259)		(10.790)	(2.081)	
Despesa efetiva	(5.420)	(6.872)		6.457	468	
IRPJ e CSLL no resultado:						
Corrente	(20.054)	(10.491)	(30.545)	(14.416)	(7.571)	(21.987)
Diferido	14.634	3.619	18.253	20.873	8.039	28.912
Valor efetivo no resultado	(5.420)	(6.872)	(12.292)	6.457	468	6.925

	Consolidado					
	2013			2012		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
						Reapresentado
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.486.882	1.486.882		1.311.855	1.311.855	
Receita financeira de clientes de incorporação imobiliária - controladas	12.911	12.911		5.537	5.537	
Total	1.499.793	1.499.793		1.317.392	1.317.392	
Percentual:						
Incorporação imobiliária	8%	12%		8%	12%	
Lucro presumido:						
Incorporação imobiliária	119.983	179.975		105.391	158.087	
Receitas financeiras - controladas	33.916	33.916		17.418	17.418	
Outras receitas - controladas	5.134	5.134		2.923	2.923	
Base de cálculo	159.033	219.025		125.732	178.428	
Alíquota nominal	25%	9%		25%	9%	
IRPJ e CSLL nas controladas	(39.758)	(19.712)		(31.433)	(16.059)	
IRPJ e CSLL no Individual	(5.420)	(6.872)		(5.891)	(4.707)	
Efeitos de patrimônio de afetação no Consolidado	9.831	5.314		38.728	11.679	
Outros	5.860	1.899		(12.873)	(636)	
Despesa no resultado	(29.487)	(19.371)		(11.469)	(9.723)	
Composição da despesa no resultado:						
Corrente	(43.857)	(23.196)	(67.053)	(38.299)	(21.286)	(59.585)
Diferida	14.370	3.825	18.195	26.830	11.563	38.393
Total	(29.487)	(19.371)	(48.858)	(11.469)	(9.723)	(21.192)

## Regime Tributário de Transição

No dia 11 de novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 (“MP”) que revoga o Regime Tributário de Transição (“RTT”) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e (v) inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

As disposições previstas na MP têm vigência a partir de 2015. A sua adoção antecipada para 2014 pode eliminar potenciais efeitos tributários, especialmente relacionados com pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio, efetivamente pagos até a data de publicação desta MP, bem como resultados de equivalência patrimonial. A Companhia elaborou estudo dos possíveis efeitos que poderiam advir da aplicação dessa nova norma e concluiu que a sua adoção antecipada, ou não, resultaria em ajustes não relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia. A Administração aguarda a evolução e tratativas das emendas ao texto da referida Medida Provisória para que possa decidir sobre sua adoção antecipada dentro dos prazos estabelecidos pela referida norma tributária.

## **28. Garantias**

Além das garantias descritas nas notas 6, 7, 9, 11 e 19 a Companhia não possui ativos dados em garantia, bem como não é garantidor de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

## **29. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa**

Durante os exercícios de 2013 e 2012, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Adiantamentos de permuta	<b>43.074</b>	104.079	<b>16.874</b>	223.401
Encargos financeiros capitalizados (nota 11 (e))	<b>136.514</b>	134.346	<b>167.347</b>	165.806
Adição de provisão para manutenção de imóveis (nota 17)	<b>34.764</b>	68.807	<b>57.105</b>	110.548
Dividendos propostos (nota 20)	<b>140.676</b>	125.297	<b>140.676</b>	125.297
Aumento de capital proveniente de capitalização de reserva de lucros (nota 20)	<b>546.999</b>	-	<b>546.999</b>	-

### 30. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2013, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
- Seguro de construção (Risco Engenharia)	- Cobertura para o período de construção, para danos causados involuntariamente decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.	9.336.795
- Responsabilidade civil	- Danos morais aos administradores da empresa (D&O).	80.000
- Responsabilidade civil	- Seguro responsabilidade civil construtor (obras civis em construção).	104.900
- Seguro garantia de entrega do imóvel	- Garante a entrega da obra aos promitentes compradores/permutantes.	638.937
- Seguro garantia do construtor	- Garante ao agente financeiro a conclusão e regularização documental da obra.	746.875
- Seguro de automóvel (Auto/RCF/APP)	- Danos aos veículos segurados, responsabilidade civil e acidentes pessoais de passageiros.	1.090
- Seguro prestamista	- Assegura a empresa do recebimento do valor do imóvel caso ocorra morte do mutuário.	1.750
- Seguro VG empresa e AP Coletivo	- Danos corporais causados involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e engenheiros.	1.027.430
- Residencial	- Danos materiais causadas por danos elétricos, incêndio, raio, vendaval, queda de aeronave e assegura a perda do aluguel.	2.436
- Empresarial	- Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel.	831.470
- Aeronáutico	- Casco, sequestro, LUC/AV53.	31.633
- Seguro de riscos diversos	- Perdas e/ou danos materiais causadas aos equipamentos, por quaisquer acidentes decorrentes de causa externa (inclusive incêndio, raio e explosão de qualquer natureza, roubo e furto).	2.000
- Seguro garantia locatícia	- Garante ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU e condomínio caso não sejam pagos pelo locatário.	5.675

### 31. Eventos subsequentes

Em 27 de janeiro de 2014, foi realizada reunião do Conselho de Administração que aprovou:

- cancelamento, nos termos do artigo 7º do Estatuto Social, de 6.000 mil de ações da Companhia em Tesouraria, sem diminuição do capital social.
- aumento do capital social, em razão do exercício da opção de compra de ações por parte dos beneficiários do Programa 2 e do Programa 5 do Plano de Outorga de Opções de Ações da Companhia, passando de R\$3.197.819 para R\$3.198.235 mediante a emissão de 119 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal.



No dia 10 de março de 2014, foi convocada a Assembleia Geral Extraordinária com o objetivo de votar a proposta da Administração de segregar as posições de Presidente do Conselho de Administração e Presidente da Companhia visando maximizar os resultados da MRV e atender às exigências do Novo Mercado. A partir de estudos internos e auxiliados pela consultoria *The Boston Consulting Group*, a Administração entende e propõe que o melhor modelo a ser adotado é o de se ter um Presidente de Conselho de Administração trabalhando em conjunto com dois Diretores Presidentes (“co-CEOs”).

## **32. Aprovações das demonstrações financeiras**

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho da Administração em 12 de março de 2014 e autorizadas para divulgação pela Diretoria.

---