

## EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - Novo Mercado sob a sigla EVEN3, controlada pelo FIP GENOA e pelos membros da família Terepins.

A Companhia e suas sociedades controladas (“Grupo”) têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante no seu estatuto social.

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

##### 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRSs”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC, que trata do reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.19.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis CPC e aprovadas pela CVM e são publicadas com as demonstrações financeiras consolidadas.

## 2.2. Consolidação

### 2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais da metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem a ela direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado, as quais são consolidadas de forma proporcional à participação societária nessas sociedades. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias e saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (“impairment”) do ativo transferido. As práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo.

b) Transações e participações não controladoras

O Grupo trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou as perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando o Grupo para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada a seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.3. Apresentação de informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria Executiva, responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

2.4. Moeda estrangeira

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas do Grupo. Adicionalmente, o Grupo não realiza operações significativas em moeda estrangeira.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial na rubrica “Empréstimos e financiamentos”, no passivo circulante.

## 2.6. Ativos financeiros

### 2.6.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

#### a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se for adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de “hedge”. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes.

#### b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após as datas dos balanços (que são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures, cessão de recebíveis, contas a receber de clientes, demais contas a receber, caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

### 2.6.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos vencem ou são transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica “Resultado financeiro” no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou na melhor estimativa desse valor. As principais fontes de precificação são ANBIMA, BMF&BOVESPA, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

#### 2.6.3. Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### 2.6.4 “Impairment” de ativos financeiros

O Grupo avalia no fim de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de “impairment” são incorridos somente se há evidência objetiva de “impairment” como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento (ou eventos) de perda tem impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico de contas a receber de clientes, a Administração considera como evidências objetivas a existência, por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso ele esteja cumprindo suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de “impairment” a existência de atrasos nas contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros original em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o “impairment” ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por “impairment” reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

## 2.7. Instrumentos financeiros derivativos e atividades de “hedge”

O Grupo possui apenas uma operação de “hedge” em todo o período das demonstrações financeiras, em aberto em 31 de dezembro de 2012 (vide nota explicativa nº 12.b)). O Grupo documenta, no início da operação, a relação entre os instrumentos de “hedge” e os itens protegidos por “hedge”, assim como os objetivos da gestão de risco e a estratégia para a realização de várias operações de “hedge”. O Grupo também documenta sua avaliação, tanto no início do “hedge” como de forma contínua, de que os derivativos usados nas operações de “hedge” são altamente eficazes na compensação de variações no valor justo ou nos fluxos de caixa dos itens protegidos por “hedge”.

O ganho ou a perda relacionado com a parcela efetiva dos “swaps” são reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Despesas financeiras”.

O Grupo não possui outros instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), “swaps”, contratos a termo ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados “exóticos”.

## 2.8. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se a porcentagem de conclusão (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo o montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (“impairment”).

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária, os quais são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

## 2.9. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento desta.

## 2.10. Ativos intangíveis

### Softwares

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

## 2.11. Imobilizado

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

|                                    | <u>Anos</u> |
|------------------------------------|-------------|
| Benfeitorias em imóveis arrendados | 2           |
| Instalações                        | 10          |
| Máquinas e equipamentos            | 10          |
| Móveis e utensílios                | 10          |
| Computadores                       | 5           |
| Estandes de vendas                 | (*)         |

- (\*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica “Ativo imobilizado”, sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica “Despesas com vendas”. Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Visto que historicamente o Grupo não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado (nota explicativa nº 2.12).

#### 2.12. “Impairment” de ativos não financeiros

Os ativos sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor contábil do ativo que excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do “impairment”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). A Administração do grupo concluiu pela não necessidade de registro de “impairment” em 2012 e 2011.

#### 2.13. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente.



#### 2.14. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção), ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

#### 2.15. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesas financeiras.

#### 2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas declarações de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10%, e 9% respectivamente, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas). Em 28 de dezembro de 2012, a Medida Provisória nº 601 revisou as alíquotas do RET e a partir de 1º de janeiro de 2013 passará a vigorar as alíquotas de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

O imposto de renda diferido ativo e passivo é compensado quando há um direito legalmente exequível de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando o imposto de renda diferido ativo e passivo se relaciona com o imposto de renda incidente pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis em que há intenção de liquidar os saldos em uma base líquida.

## 2.17. Benefícios a empregados

### a) Obrigações de aposentadoria

É concedido plano de pensão de contribuição definida, administrado por entidades privadas, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL, para os empregados e dirigentes que atendam às condições estipuladas para ingresso. O Grupo não tem nenhuma obrigação adicional de pagamento depois que a contribuição é efetuada. As contribuições são reconhecidas como despesa de benefícios de empregados, quando devidas. As contribuições feitas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na proporção em que um reembolso em dinheiro ou uma redução de pagamentos futuros estiver disponível.

b) Benefícios a funcionários e dirigentes

O Grupo oferece plano de bônus a seus empregados e executivos, que é reconhecido no decorrer do exercício, sendo o montante revisado à medida que possa ser mensurado cada vez de maneira mais confiável pela Administração da Companhia, conforme a proximidade do encerramento do exercício.

c) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado com suas ações, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

Na data das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devam ser adquiridos com base nas condições. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

d) Participação nos resultados

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. O Grupo reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

## 2.18. Capital social

Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido, como uma dedução do valor captado.

## 2.19. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) Receita de venda de imóveis

Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 30 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na orientação técnica OCPC 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

A partir das referidas normas, e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária). A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 de 5,84% ao ano (6,5% ao ano em 2011). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicada o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pelo IPCA e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis”. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

#### b) Receita de serviços

A controladora vende serviços de administração de obra para suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de controladas em conjunto.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

#### c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

### 2.20. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

### 2.21. Reservas de lucros

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 27.a)), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

## 2.22. Arrendamentos

Nos arrendamentos contratados pela Companhia, uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador, estando, dessa forma, classificada como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos do arrendador) são reconhecidos na demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento. Não há contratos de arrendamento firmados classificados como arrendamentos financeiros.

## 2.23. 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 consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

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

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

A Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não adotadas:

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (c).
  - IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas (a).
  - IFRS 11 - Negócios em Conjunto (a).
  - IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades (a).
  - IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo (a).
  - Modificações à IFRS 7 - Divulgação - Compensação de Ativos Financeiros e Passivos Financeiros (a).
  - Modificações à IFRS 9 e IFRS 7 - Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (c).
  - Modificações às IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 - Demonstrações Financeiras Consolidadas, Negócios em Conjunto e Divulgações de Participações em Outras Entidades: Guia de Transição (a).
  - IAS 19 (revisada em 2011) - Benefícios a Empregados (a).
  - IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas (a).
  - IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e “Joint Ventures” (a).
  - Modificações à IAS 32 - Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (b).
- a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
- b) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.
- c) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

## 2.25. Novos normativos e revisões sobre consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações

Em maio de 2011, um pacote de cinco normas de consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações foi emitido, incluindo a IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revisada em 2011) e IAS 28 (revisada em 2011).

As principais exigências dessas cinco normas estão descritas a seguir:

A IFRS 10 substitui as partes da IAS 27 -Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas que tratam das demonstrações financeiras consolidadas. A SIC-12 - Consolidação - Sociedades de Propósito Específico será retirada com a aplicação da IFRS 10. De acordo com a IFRS 10, existe somente uma base de consolidação, ou seja, o controle. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (a) poder sobre uma investida;(b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Orientações abrangentes foram incluídas na IFRS 10 para abordar cenários complexos.

A IFRS 11 substitui a IAS 31 - Participações em “Joint Ventures”. A IFRS 11 aborda como um acordo de participação onde duas ou mais partes têm controle conjunto deve ser classificada. A SIC-13 Joint Ventures - Contribuições Não Monetárias de Investidores será retirada com a aplicação da IFRS 11. De acordo com a IFRS 11, os acordos de participação são classificados como operações conjuntas ou “joint ventures”, conforme os direitos e as obrigações das partes dos acordos. Por outro lado, de acordo com a IAS 31, existem três tipos de acordos de participação: entidades controladas em conjunto, ativos controlados em conjunto e operações controladas em conjunto. Adicionalmente, de acordo com a IFRS 11, as joint ventures devem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto as entidades controladas em conjunto, de acordo com a IAS 31, podem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ou pelo método de contabilização proporcional.

A IFRS 12 é uma norma de divulgação aplicável a entidades que possuem participações em controladas, acordos de participação, coligadas e/ou entidades estruturadas não consolidadas. De um modo geral, as exigências de divulgação de acordo com a IFRS 12 são mais abrangentes do que as normas atuais.

Em junho de 2012, as modificações às IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12 foram emitidas para esclarecer certas regras de transição na aplicação destas IFRSs pela primeira vez.

Essas cinco normas, juntamente com as respectivas modificações relacionadas às regras de transição, são aplicáveis a períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013. A Administração espera que a aplicação dessas cinco normas terão um efeito significativo sobre os valores reportados nas demonstrações financeiras. Por exemplo, caso determinada empresa seja consolidada como controlada do Grupo, os ativos líquidos, bem como as receitas e despesas, serão apresentados separadamente na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou em outros resultados abrangentes, respectivamente, em vez de serem apresentados em uma única conta nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo. A Administração realizará uma revisão detalhada para determinar os efeitos da adoção da IFRS 10.



### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### 3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não serem iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

O Grupo usa o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Se os custos orçados a incorrer apresentarem uma diferença de 10% superior em relação às estimativas da Administração, a receita reconhecida no exercício sofreria queda de R\$58.473; caso a diferença fosse 10% inferior, a receita reconhecida no exercício aumentaria em R\$65.141.

#### 3.2. Julgamentos críticos na aplicação das práticas contábeis do Grupo

##### a) Transferência continuada de riscos e benefícios

O Grupo segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo, para o qual o Grupo avaliou as discussões dos temas considerados no âmbito de um grupo de trabalho coordenado pela CVM, em que o Grupo estava representado por meio da Associação Brasileira das Companhias Abertas - ABRASCA, culminando com a apresentação ao CPC de minuta da orientação OCPC 04, que foi por ele aprovada e norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Caso a orientação OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não fossem transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos afetariam o patrimônio líquido e o lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos daria por ocasião da entrega das chaves.

- b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.19.a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado no contrato com ele firmado nem a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A Administração da Companhia vem acompanhando, com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo às empresas de corretagem que conste, nas propostas para aquisição de imóvel, informação clara e precisa de que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta - TAC com uma delas para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

- c) Provisões - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

Em meados de 2011, a partir do TAC firmado pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - Secovi-SP com o Ministério Público, a Companhia e suas controladas passaram a incluir em seus contratos de venda cláusula contratual, informando de maneira clara e precisa, além do prazo estimado da obra e a tolerância máxima de 180 dias em relação ao prazo estimado para conclusão da construção, as seguintes cláusulas penais: (i) multa compensatória no valor correspondente a 2% da quantia até então paga pelo adquirente, corrigido pelo índice de correção monetária previsto no contrato; e (ii) multa moratória no valor correspondente a 0,5% ao mês do montante pago, corrigido conforme o contrato e incidente a partir do final do prazo de tolerância. O valor das multas, quando aplicável, será calculado na ocasião da entrega das chaves e pago na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente pelos adquirentes que tenham recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da tolerância mencionada, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determinam provisões específicas para eles com base em análises individuais dos processos (nota explicativa nº 15). Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, a fim de reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

## 4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

## Caixa e equivalentes de caixa

|                                | Controladora |              | Consolidado   |               |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                | <u>2012</u>  | <u>2011</u>  | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
| Caixa e equivalentes de caixa: |              |              |               |               |
| Caixa e depósitos bancários    | <u>-</u>     | <u>1.745</u> | <u>38.474</u> | <u>58.522</u> |

## Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros e são compostas da seguinte forma.

|   | Controladora  |                | Consolidado    |                |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|
|   | <u>2012</u>   | <u>2011</u>    | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
| Aplicações financeiras:                     |               |                |                |                |
| Fundos de investimento - renda variável (a) | 448           | 7.308          | 76.519         | 46.995         |
| Fundo de investimento - "stone" (a)         | 40.006        | 101.070        | 356.747        | 295.327        |
| Operações compromissadas (b)                | <u>-</u>      | <u>23.866</u>  | <u>-</u>       | <u>23.866</u>  |
|   | <u>40.454</u> | <u>132.244</u> | <u>433.266</u> | <u>366.188</u> |

a) As aplicações de recursos financeiros da Companhia e de suas controladas em fundos de investimento foram remuneradas por 91,51 % a 102,79% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

b) As operações compromissadas foram remuneradas por 100% do CDI, acrescidos de juros de 1,6% ao ano.

Fundos de investimento e operações compromissadas

|   | Controladora |               | Consolidado   |               |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|
|   | <u>2012</u>  | <u>2011</u>   | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
| Operações compromissadas:               |              |               |               |               |
| Debêntures de conglomerados financeiros | 4.313        | 17.078        | 38.460        | 49.902        |
| Letras do Tesouro Nacional - LTN        | -            | 13.556        | -             | 39.609        |
| Letras Financeiras do Tesouro - LFT     | <u>3.917</u> | <u>-</u>      | <u>36.301</u> | <u>-</u>      |
|   | <u>8.230</u> | <u>30.634</u> | <u>74.761</u> | <u>89.511</u> |

|   | Controladora  |                | Consolidado    |                |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|
|   | <u>2012</u>   | <u>2011</u>    | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
| Títulos de renda fixa:                        |               |                |                |                |
| Letras do Tesouro Nacional - LTN              | -             | 2.849          | -              | 8.326          |
| Letras Financeiras do Tesouro - LFT           | 14.520        | 19.626         | 146.223        | 57.348         |
| Certificados de Depósito Bancário - CDB       | 17.580        | 71.076         | 211.178        | 187.456        |
| Debêntures de conglomerados financeiros       | 25            | -              | 222            |                |
| Debêntures de empresas de “leasing” e energia | 99            | 8.059          | 882            | 23.547         |
|   | <u>32.224</u> | <u>101.610</u> | <u>358.505</u> | <u>276.677</u> |
|   | <u>40.454</u> | <u>132.244</u> | <u>433.266</u> | <u>366.188</u> |

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados na rubrica “Atividades de investimento” como parte das variações do capital circulante na demonstração do fluxo de caixa.

As variações dos valores justos de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas na rubrica “Receitas financeiras” no resultado (nota explicativa nº 24).

O valor justo de todas as debêntures de empresas, LFTs e LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo.

Os saldos são mantidos como aplicações financeiras, em função de que na data dos respectivos investimentos, a intenção da Administração da Companhia era de resgate por período superior a 90 dias, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de papel.

## 5. CONTAS VINCULADAS - CONSOLIDADO

Em 31 de dezembro de 2011, eram representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais foram disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

## 6. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

## a) Contas a receber

|   | Controladora |                | Consolidado      |                  |
|---|--------------|----------------|------------------|------------------|
|   | <u>2012</u>  | <u>2011</u>    | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
| Empreendimentos concluídos                    | 3.752        | 23.036         | 546.318          | 480.789          |
| Empreendimentos em construção:                |              |                |                  |                  |
| Receita apropriada                            | -            | -              | 3.055.296        | 3.032.292        |
| Ajuste a valor presente                       | -            | -              | (49.538)         | (53.216)         |
| Parcelas recebidas                            | -            | -              | (1.063.947)      | (1.171.618)      |
| Permutas por terrenos                         | -            | -              | (451.822)        | (294.900)        |
|   | <u>-</u>     | <u>-</u>       | <u>1.489.989</u> | <u>1.512.558</u> |
| Contas a receber apropriadas                  | 3.752        | 23.036         | 2.036.307        | 1.993.347        |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | <u>-</u>     | <u>(1.743)</u> | <u>(1.747)</u>   | <u>(1.743)</u>   |
|   | <u>3.752</u> | <u>21.293</u>  | <u>2.034.560</u> | <u>1.991.604</u> |
| Circulante                                    | 1.696        | 822            | 1.701.883        | 1.811.587        |
| Não circulante                                | 2.056        | 20.471         | 332.677          | 180.017          |

As contas a receber estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, a parcela que não foi recebida por meio de repasse de financiamento obtido diretamente pelos clientes das instituições financeiras é atualizada pela variação do IGP-M ou pelo IPCA, acrescida de juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis” a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Dessa forma, estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na nota explicativa nº 2.19.a)), líquida das parcelas já recebidas. O saldo de contas a receber não circulante é composto pela parcela apropriada com vencimento superior a um ano. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente (nota explicativa nº 2.19.a)), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

|                | Controladora |               | Consolidado      |                  |
|----------------|--------------|---------------|------------------|------------------|
|                | <u>2012</u>  | <u>2011</u>   | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
| Vencidas       | 848          | 3.948         | 33.483           | 31.319           |
| A vencer:      |              |               |                  |                  |
| 2012           | -            | 1.287         | -                | 1.841.132        |
| 2013           | 848          | 1.842         | 2.021.221        | 961.053          |
| 2014           | 219          | 1.356         | 1.248.037        | 622.457          |
| 2015           | 219          | 14.603        | 545.121          | 382.440          |
| 2016 em diante | <u>1.618</u> | <u>-</u>      | <u>106.515</u>   | <u>-</u>         |
|                | <u>3.752</u> | <u>23.036</u> | <u>3.954.377</u> | <u>3.838.401</u> |

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, o risco de perdas nos casos de inadimplência durante o período de construção é avaliado como imaterial, em face da garantia real de recuperação das unidades comercializadas.

A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

|                       | Controladora |              | Consolidado   |               |
|-----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                       | <u>2012</u>  | <u>2011</u>  | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
| Vencidas:             |              |              |               |               |
| Até três meses        | -            | 174          | 3.027         | 3.545         |
| De três a seis meses  | -            | 873          | 1.775         | 1.745         |
| Acima de seis meses   | <u>848</u>   | <u>2.901</u> | <u>15.723</u> | <u>14.919</u> |
| Imóveis concluídos    | <u>848</u>   | <u>3.948</u> | <u>20.525</u> | <u>20.209</u> |
| Vencidas:             |              |              |               |               |
| Até três meses        | -            | -            | 7.964         | 5.355         |
| De três a seis meses  | -            | -            | 1.518         | 2.241         |
| Acima de seis meses   | <u>-</u>     | <u>-</u>     | <u>3.476</u>  | <u>3.514</u>  |
| Imóveis em construção | <u>-</u>     | <u>-</u>     | <u>12.958</u> | <u>11.110</u> |

Em 31 de dezembro de 2012, contas a receber de clientes no consolidado, no total de R\$4.066 (R\$2.286 em 2011), apresentavam dúvidas quanto à realização, pois se referem ao saldo de contas a receber cujas unidades já foram entregues e com parcelas vencidas há mais de 180 dias. Para os contratos que não preveem alienação fiduciária do bem negociado (abrange determinadas operações de vendas ocorridas em período anterior a 2008), a Companhia constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa e o saldo da provisão é de R\$1.747 em 31 de dezembro de 2012 (R\$1.743 em 2011).

A Administração da Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor contábil de cada classe de contas a receber mencionada anteriormente.

|                         | <u>Consolidado</u> |              |
|-------------------------|--------------------|--------------|
|                         | <u>2012</u>        | <u>2011</u>  |
| Saldos iniciais         | 1.743              | 1.743        |
| Complemento de provisão | <u>4</u>           | <u>-</u>     |
| Saldos finais           | <u>1.747</u>       | <u>1.743</u> |

O complemento da provisão para contas a receber “impaired” foi registrado no resultado do exercício na rubrica “Despesas comerciais”.

b) Cessão de recebíveis

Os recursos obtidos nas operações de cessão de recebíveis, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios, no montante de R\$19.830 no consolidado (R\$30.664 em 2011), estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) e correspondem a desconto de contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA. O saldo de R\$18.957 em 31 de dezembro de 2011 na controladora foi baixado no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Adicionalmente, em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente. Durante o ano de 2012 foram cedidos créditos para determinada instituição financeira sem coobrigação no montante de R\$15.992, já baixados do ativo.

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes:

|   | <u>Controladora</u> |                | <u>Consolidado</u> |                  |
|---|---------------------|----------------|--------------------|------------------|
|   | <u>2012</u>         | <u>2011</u>    | <u>2012</u>        | <u>2011</u>      |
| Contas a receber de clientes                  | 3.752               | 23.036         | 2.036.307          | 1.993.347        |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | <u>-</u>            | <u>(1.743)</u> | <u>(1.747)</u>     | <u>(1.743)</u>   |
|   | <u>3.752</u>        | <u>21.293</u>  | <u>2.034.560</u>   | <u>1.991.604</u> |
| Unidades entregues:                           |                     |                |                    |                  |
| Com alienação fiduciária                      | 3.752               | 23.036         | 539.598            | 473.160          |
| Sem alienação fiduciária                      | -                   | -              | 6.720              | 5.784            |
| Unidades em construção-                       |                     |                |                    |                  |
| Com alienação fiduciária                      | <u>-</u>            | <u>-</u>       | <u>1.488.242</u>   | <u>1.512.660</u> |
|   | <u>3.752</u>        | <u>23.036</u>  | <u>2.034.560</u>   | <u>1.991.604</u> |

## 7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

|  | Controladora  |               | Consolidado      |                |
|--|---------------|---------------|------------------|----------------|
|  | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   | <u>2012</u>      | <u>2011</u>    |
| Adiantamentos para aquisição de terrenos | 43.150        | 18.062        | 98.997           | 98.843         |
| Terrenos                                 | 14.470        | 24.044        | 255.301          | 318.533        |
| Imóveis em construção                    | -             | -             | 676.481          | 428.409        |
| Adiantamento a fornecedores              | -             | -             | 10.268           | 6.736          |
| Imóveis concluídos                       | <u>568</u>    | <u>567</u>    | <u>22.687</u>    | <u>37.806</u>  |
|  | <u>58.188</u> | <u>42.673</u> | <u>1.063.734</u> | <u>890.327</u> |
| Circulante                               | 58.188        | 42.673        | 987.885          | 760.923        |
| Não circulante                           | -             | -             | 75.849           | 129.404        |

A parcela classificada no não circulante corresponde a terrenos e empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

O saldo de adiantamentos para aquisição de terrenos, no valor de R\$43.150, refere-se principalmente à aquisição de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC em 24 de abril de 2012 no leilão da BM&FBOVESPA.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 15.(a).

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção (referidos na nota explicativa nº 2.9), pode ser demonstrada como segue:

|  | Consolidado   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
| Saldo nos estoques no início do exercício                | 40.263        | 36.643        |
| Encargos financeiros incorridos no exercício (*)         | 86.826        | 76.420        |
| Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas | (87.760)      | (72.800)      |
| Saldo nos estoques no fim do exercício                   | <u>39.329</u> | <u>40.263</u> |

(\*) Não incluem encargos financeiros sobre contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com essa destinação específica, financiamento imobiliário e debêntures.



## 8. INVESTIMENTOS

|   | Controladora     |                  | Consolidado |             |
|---|------------------|------------------|-------------|-------------|
|   | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| Em sociedades controladas e controladas em conjunto | 2.008.552        | 1.779.929        | -           | -           |
| Incentivos fiscais e outros                         | <u>11</u>        | <u>11</u>        | <u>11</u>   | <u>11</u>   |
| Investimentos                                       | <u>2.008.563</u> | <u>1.779.940</u> | <u>11</u>   | <u>11</u>   |

## a) Principais informações das participações societárias mantidas

| Empresas   | Participação - % |        | Lucro líquido (prejuízo) do exercício |         | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado |        | Investimento |        |
|--|------------------|--------|---------------------------------------|---------|--|--------|--------------|--------|
|  | 2012             | 2011   | 2012                                  | 2011    | 2012   | 2011   | 2012         | 2011   |
| Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.           | 100,00           | 100,00 | (268)                                 | (1.070) | (938)  | (670)  | -            | -      |
| City Projects Empreendimentos Ltda.                        | 100,00           | 100,00 | (1.862)                               | 7.216   | 3.007  | 6.848  | 3.007        | 6.848  |
| Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 100,00           | 100,00 | (510)                                 | (262)   | 2.366  | 2.876  | 2.366        | 2.876  |
| Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | (425)                                 | (74)    | 646  | 1.071  | 646          | 1.071  |
| Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100,00           | 100,00 | 73                                    | 558     | 2.586  | 3.103  | 2.585        | 3.103  |
| Even - SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | 769                                   | 1.756   | 5.879  | 1.651  | 5.879        | 1.649  |
| Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100,00           | 100,00 | (86)                                  | 138     | 172  | 1.018  | 172          | 1.018  |
| Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100,00           | 100,00 | 141                                   | 355     | 835  | 1.694  | 835          | 1.694  |
| Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 100,00           | 100,00 | 333                                   | 1.389   | 948  | 3.845  | 948          | 3.843  |
| Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 762                                   | 1.013   | 2.900  | 4.179  | 2.901        | 4.178  |
| Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | 147                                   | 446     | 311  | 1.164  | 311          | 1.163  |
| Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | 326                                   | 806     | 562  | 3.406  | 562          | 3.406  |
| Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,00           | 100,00 | 663                                   | 1.667   | 3.446  | 5.782  | 3.446        | 5.776  |
| Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 100,00           | 100,00 | 381                                   | 1.745   | 1.257  | 3.125  | 1.258        | 3.115  |
| Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,00           | 100,00 | 354                                   | 1.145   | 398  | 244    | 398          | 241    |
| Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.     | 100,00           | 100,00 | 125                                   | 68      | 249  | 124    | 249          | 124    |
| Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | 440                                   | 4.284   | 14.048   | 16.554 | 14.048       | 16.552 |
| Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | 121                                   | 140     | 332  | 712    | 331          | 711    |
| Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 33                                    | 813     | 31   | 2.237  | 30           | 2.238  |
| Mozodiell do Campo Ltda.                                   | 100,00           | 100,00 | 119                                   | 356     | 50   | 1.361  | 50           | 1.361  |
| Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 100,00           | 100,00 | 202                                   | 376     | 447  | 596    | 448          | 595    |
| Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100,00           | 100,00 | 292                                   | 1.503   | 905  | 4.314  | 904          | 4.312  |
| Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | (385)                                 | 828     | 429  | 3.018  | 430          | 3.010  |
| Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | 493                                   | (391)   | 714  | 2.922  | 714          | 2.922  |
| Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 100,00           | 100,00 | 6.550                                 | 15.308  | 8.046  | 48.531 | 8.047        | 48.509 |
| Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | 220                                   | 2.453   | 852  | 3.139  | 851          | 3.131  |
| Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 100,00           | 100,00 | 3.727                                 | (481)   | 9.578  | 2.259  | 9.577        | 2.260  |
| Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 586                                   | 5.124   | 1.604  | 3.798  | 1.603        | 3.787  |
| Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 100,00           | 100,00 | (1)                                   | -       | 189  | 190    | 189          | 190    |
| Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | 14.965                                | 6.524   | 26.169   | 16.720 | 26.170       | 16.719 |
| Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 16.410                                | 4.838   | 29.105   | 21.196 | 29.104       | 21.176 |
| Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 14   | 14     | 14           | 14     |
| Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 948  | 948    | 948          | 948    |
| Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 1.044                                 | 6.332   | 1.138  | 10.306 | 1.138        | 10.287 |
| Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | (113)                                 | 16.987  | 5.347  | 60.186 | 5.345        | 60.155 |
| Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 100,00           | 100,00 | 402                                   | 347     | 809  | 706    | 808          | 706    |
| Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 100,00           | 100,00 | 1.000                                 | 1.076   | 983  | 3.980  | 984          | 3.976  |
| Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | 2.513                                 | 11.680  | 3.894  | 7.380  | 3.894        | 7.347  |
| Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 100,00           | 100,00 | 428                                   | 11.448  | 1.986  | 19.341 | 1.987        | 19.341 |
| Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 58   | 59     | 58           | 59     |
| Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | 133                                   | 3.117   | 1.020  | 5.097  | 1.020        | 5.087  |
| Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 100,00           | 100,00 | 535                                   | 1.578   | 3.729  | 15.110 | 3.729        | 15.110 |
| Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | (11.086)                              | (3.751) | 40.755   | 48.283 | 40.757       | 48.264 |
| Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 100,00           | 100,00 | 19.838                                | 6.820   | 44.620   | 29.390 | 44.620       | 29.378 |

| Empresas   | Participação - % |        | Lucro líquido (prejuízo) do exercício |         | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado |        | Investimento |        |
|--|------------------|--------|---------------------------------------|---------|--|--------|--------------|--------|
|  | 2012             | 2011   | 2012                                  | 2011    | 2012   | 2011   | 2012         | 2011   |
| Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 86   | 86     | 86           | 86     |
| Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 587                                   | 1.715   | 1.944  | 3.065  | 1.944        | 3.056  |
| Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | 435                                   | 2.645   | 8  | 4.862  | 7            | 4.852  |
| Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | 1                                     | -       | 151  | 152    | 152          | 152    |
| Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 1                                     | -       | 471  | 470    | 471          | 470    |
| Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 411  | 413    | 412          | 412    |
| Circinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | (3.412)                               | (4.140) | 9.889  | 23.610 | 9.888        | 23.605 |
| Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 204  | 204    | 204          | 204    |
| Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | (3.094)                               | 2.460   | 18.298   | 23.893 | 18.299       | 23.873 |
| Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 100,00           | 100,00 | 7.809                                 | 10.913  | 22.659   | 22.374 | 22.660       | 22.339 |
| Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100,00           | 100,00 | 430                                   | 446     | 1.700  | 4.811  | 1.700        | 4.810  |
| Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 229  | 229    | 229          | 229    |
| Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 1.397                                 | (1.458) | 12.956   | 16.397 | 12.957       | 16.380 |
| Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | 1.803                                 | 3.039   | 1.192  | 11.510 | 1.193        | 11.495 |
| Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | (3.756)                               | 380     | 21.076   | 24.356 | 21.076       | 24.356 |
| Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | 5                                     | (1)     | 571  | 567    | 571          | 567    |
| Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | 8.747                                 | 11.843  | 10.229   | 16.370 | 10.229       | 16.367 |
| Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 127  | 127    | 127          | 127    |
| Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | 177                                   | 1.216   | 1.489  | 5.021  | 1.490        | 5.013  |
| Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | 4.412                                 | 5.566   | 7.156  | 6.497  | 7.155        | 6.495  |
| Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | 996                                   | 4.506   | 1.172  | 14.610 | 1.174        | 14.591 |
| Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | (406)                                 | 5.502   | 525  | 5.440  | 525          | 5.430  |
| Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 5.906                                 | 737     | 11.638   | 10.127 | 11.638       | 10.113 |
| Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 57   | 57     | 57           | 57     |
| Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 17   | 17     | 17           | 17     |
| Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | 2.421                                 | 7.374   | 11.994   | 20.846 | 11.994       | 20.827 |
| Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 53   | 53     | 53           | 53     |
| Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | 2.952                                 | 432     | 13.381   | 12.193 | 13.379       | 12.182 |
| Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100,00           | 100,00 | 4.796                                 | (623)   | 10.857   | 7.143  | 10.856       | 7.142  |
| Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 5.268                                 | 1.275   | 13.643   | 11.807 | 13.643       | 11.776 |
| Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 6.363                                 | 1.264   | 10.713   | 8.266  | 10.712       | 8.260  |
| Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | 662                                   | 5.095   | 4.940  | 7.384  | 4.941        | 7.380  |
| Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 11.670                                | 3.999   | 22.705   | 12.999 | 22.704       | 12.998 |
| Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | 7                                     | (2)     | 746  | 739    | 746          | 739    |
| Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 14.900                                | 21.553  | 13.487   | 32.491 | 13.487       | 32.489 |
| Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | 11.779                                | 9.634   | 36.388   | 28.882 | 36.388       | 28.881 |
| Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 10.217                                | 3.373   | 17.211   | 15.344 | 17.212       | 15.343 |
| Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | (13.487)                              | (1.756) | 16.212   | 13.760 | 16.212       | 13.756 |
| Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | (2.123)                               | (3.274) | 17.794   | 3.459  | 17.794       | 3.450  |
| Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 100,00           | 100,00 | (682)                                 | (222)   | 13.258   | 257    | 13.258       | 450    |
| Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | (5.251)                               | 3.682   | 17.528   | 18.695 | 17.528       | 18.691 |
| Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 3.001                                 | 1.633   | 6.652  | 2.427  | 6.652        | 2.421  |
| Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | 617                                   | 2.140   | 735  | 4.261  | 734          | 4.258  |
| Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | 3.315                                 | 152     | 9.445  | 6.100  | 9.444        | 6.100  |
| Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | (41)                                  | (204)   | 11.245   | 11.280 | 11.244       | 11.281 |
| Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 2.604                                 | (783)   | 13.326   | 8.699  | 13.325       | 8.699  |
| Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | 422                                   | (406)   | (785)  | 2.029  | (98)         | 2.023  |
| Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | (5.390)                               | 6.275   | 8.793  | 18.193 | 8.792        | 18.176 |
| Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 19   | 19     | 19           | 19     |
| Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | 1                                     | -       | 101  | 26     | 101          | 26     |
| Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | 578                                   | 3.497   | 2.105  | 3.639  | 2.104        | 3.627  |
| Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 5.135                                 | 1.794   | 14.452   | 7.638  | 14.452       | 7.631  |
| Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | (1.893)                               | 232     | 10.737   | 12.629 | 10.736       | 12.629 |
| Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 503                                   | 4.589   | 2.228  | 6.268  | 2.228        | 6.265  |
| Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | 1.717                                 | (4)     | 6.413  | 4.176  | 6.413        | 4.176  |
| Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | (3)                                   | (2)     | 22   | 25     | 22           | 25     |
| Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | 8.773                                 | 5.987   | 13.072   | 13.041 | 13.072       | 13.036 |
| Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100,00           | 100,00 | 15.827                                | 6.636   | 27.900   | 12.983 | 27.899       | 12.964 |
| Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | 15.941                                | 1.273   | 24.827   | 10.211 | 24.825       | 10.176 |
| Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100,00           | 100,00 | 150                                   | 926     | 16.558   | 11.545 | 16.556       | 11.542 |
| Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 3.884                                 | 5.309   | 22   | 7.565  | 21           | 7.546  |
| Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | 5.802                                 | 18.568  | 19.227   | 35.910 | 19.226       | 35.909 |

| Empresas  | Participação - % |        | Lucro líquido (prejuízo) do exercício |         | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado |         | Investimento |        |
|---|------------------|--------|---------------------------------------|---------|--|---------|--------------|--------|
|   | 2012             | 2011   | 2012                                  | 2011    | 2012   | 2011    | 2012         | 2011   |
| Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | 6.615                                 | (324)   | 10.389   | 3.772   | 10.389       | 3.765  |
| Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 2  | 2       | 2            | 2      |
| Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | 4.544                                 | 6.163   | 17.316   | 27.304  | 17.316       | 27.298 |
| Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | 3.389                                 | (21)    | 10.537   | 7.631   | 10.537       | 7.631  |
| Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | (50)                                  | 7.042   | 6.126  | 15.718  | 6.125        | 15.718 |
| Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 100,00           | 100,00 | 251                                   | 16.083  | 6.732  | 16.196  | 6.732        | 16.196 |
| Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 2  | 2       | 2            | 2      |
| Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | 5.110                                 | (633)   | 19.452   | 11.160  | 19.451       | 11.160 |
| Panther Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | (59)                                  | (4)     | 17.955   | 9.618   | 17.954       | 9.618  |
| Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | 117                                   | (25)    | 11.560   | 9.288   | 11.561       | 9.288  |
| Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 3.154                                 | (650)   | 13.814   | 8.012   | 13.813       | 8.012  |
| Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 3  | 3       | 3            | 3      |
| Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | (3.547)                               | (400)   | 3.723  | 5.935   | 3.648        | 5.935  |
| Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 2  | 2       | 2            | 2      |
| Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda. | 100,00           | 100,00 | (723)                                 | (1.808) | 2.018  | (1.567) | 2.018        | -      |
| Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 171                                   | -       | 15.822   | 4.625   | 15.822       | 4.625  |
| Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | 10                                    | -       | 70   | 50      | 70           | 50     |
| Eta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | (533)                                 | -       | (532)  | 1       | (532)        | 1      |
| Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | 3.220                                 | (1)     | 22.363   | 11.721  | 22.363       | 11.721 |
| Elk Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | 2.650                                 | 1.343   | 10.805   | 13.907  | 10.805       | 13.893 |
| Manatee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | 1       | 1            | 1      |
| Otter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | 891                                   | 299     | 7.826  | 6.705   | 7.826        | 6.696  |
| Falcon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | 1       | 1            | 1      |
| Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 100,00           | 100,00 | (1.132)                               | (1)     | 6.949  | 6.991   | 6.949        | 6.991  |
| Apus Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | -       | 1            | -      |
| Andromeda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | -       | 1            | -      |
| Omega Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | -       | 1            | -      |
| Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 286                                   | (1)     | 29.006   | 149     | 29.006       | 149    |
| Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 100,00           | 100,00 | (87)                                  | 869     | 7.834  | 9.197   | 7.833        | 9.187  |
| Aquarius Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | -       | 1            | -      |
| Even Rio 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | -      | -                                     | -       | (0)  | -       | -            | -      |
| Even Rio 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | -      | 9                                     | -       | 8  | -       | 8            | -      |
| Even Rio 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | -      | -                                     | -       | 1  | -       | 1            | -      |
| Even Rio 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | -      | -                                     | -       | (0)  | -       | -            | -      |
| Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 100,00           | -      | 1.453                                 | -       | 1.453  | -       | 1.454        | -      |
| Even MG 05/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100,00           | 100,00 | (3)                                   | (2)     | (5)  | (2)     | -            | -      |
| Even MG 06/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100,00           | 100,00 | (2)                                   | (2)     | (3)  | (2)     | -            | -      |
| Even - SP 84/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | -      | 54                                    | -       | 54   | -       | 77           | -      |
| Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 100,00           | 100,00 | 11.085                                | 5.615   | 15.042   | 18.528  | 15.042       | 18.527 |
| Evenpar Participações Societárias Ltda.               | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 5  | 6       | 5            | 6      |
| Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 100,00           | 100,00 | 5.911                                 | 2.264   | 9.890  | 10.126  | 9.891        | 10.121 |
| SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | 1.969                                 | 162     | 17.472   | 16.961  | 17.473       | 16.950 |
| SP 06/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | 1       | 1            | 1      |
| SP 07/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | 1       | 1            | 1      |
| SP 09/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | 5.526                                 | 1.788   | 12.814   | 14.119  | 12.815       | 14.101 |
| SP 10/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | -  | 1       | -            | 1      |
| Even - SP 11/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 5.215                                 | (493)   | 13.698   | 11.017  | 13.699       | 11.017 |
| Even - SP 12/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | -  | 1       | -            | 1      |
| Even SP 13/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 100,00           | 100,00 | 13.620                                | 3.083   | 31.934   | 19.675  | 31.933       | 19.676 |
| Even - SP 14/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 3.172                                 | (1)     | 15.980   | 10.235  | 15.980       | 10.235 |
| Even - SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 1                                     | -       | 712  | 661     | 712          | 661    |
| Even - SP 16/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | -                                     | (2)     | 29   | 29      | 29           | 29     |
| Even - SP 17/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | 1       | 1            | 1      |
| Even - SP 19/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | -  | 1       | -            | 1      |
| Even - SP 20/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 5.843                                 | 2.414   | 7.658  | 7.686   | 7.658        | 7.672  |
| Even - SP 21/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | 1       | 1            | 1      |
| Even - SP 23/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | -                                     | -       | 1  | 1       | 1            | 1      |
| Even - SP 24/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 16.165                                | 3.467   | 37.091   | 22.628  | 37.092       | 22.590 |
| Even - SP 25/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | 461                                   | 418     | 36.958   | 31.749  | 36.958       | 31.733 |
| Even - MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 100,00           | 100,00 | (2)                                   | (1)     | 2  | 4       | 2            | 4      |

| Empresas   | Participação - % |        | Lucro líquido (prejuízo) do exercício |       | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado |        | Investimento |        |
|--|------------------|--------|---------------------------------------|-------|--|--------|--------------|--------|
|  | 2012             | 2011   | 2012                                  | 2011  | 2012   | 2011   | 2012         | 2011   |
| Even - MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | (2)                                   | (1)   | 2  | 4      | 2            | 4      |
| Even - MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | (2)                                   | (1)   | 2  | 4      | 2            | 4      |
| Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 4.063                                 | -     | 4.064  | 1      | 4.064        | 1      |
| Even - SP 27/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | 1      | 1            | 1      |
| Even - SP 28/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 118                                   | -     | 3.025  | 2      | 3.024        | 2      |
| Even - SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 8.764                                 | 7.870 | 19.063   | 14.982 | 19.064       | 14.931 |
| Even - SP 30/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 32   | 32     | 32           | 32     |
| Even - SP 31/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | 1      | 1            | 1      |
| Even - SP 32/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 5                                     | -     | 95   | 1      | 95           | 1      |
| Evenpar II Participações Societárias Ltda.         | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 19   | 20     | 19           | 20     |
| Even - SP 33/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 21   | 1      | 21           | 1      |
| Even - SP 34/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 1.995                                 | (659) | 11.172   | 4.891  | 11.172       | 4.891  |
| Even - SP 36/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | 1      | 1            | 1      |
| Even - SP 37/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 108                                   | 14    | 15.811   | 10.963 | 15.810       | 10.963 |
| Even - SP 38/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 6.647                                 | (821) | 8.525  | 7.197  | 8.524        | 7.197  |
| Even - SP 39/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | 1      | 1            | 1      |
| Even - SP 40/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | 1      | 1            | 1      |
| Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 19.811                                | (1)   | 42.762   | 31.789 | 42.761       | 31.789 |
| Even - SP 42/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | 1      | 1            | 1      |
| EVEN - SP 44/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | 1      | 1            | 1      |
| EVEN - SP 45/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 35                                    | -     | 3.301  | 992    | 3.302        | 992    |
| EVEN - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 136                                   | -     | 12.566   | 10.030 | 12.566       | 10.030 |
| EVEN - SP 47/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 262                                   | (259) | 9.260  | 6.200  | 9.259        | 6.195  |
| EVEN - SP 48/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 17                                    | -     | 12.616   | 70     | 12.617       | 70     |
| EVEN - SP 49/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | 1      | 1            | 1      |
| EVEN - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 8                                     | -     | 79   | 1      | 79           | 1      |
| EVEN - SP 52/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 20   | -      | 20           | -      |
| EVEN - SP 53/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 41   | -      | 41           | -      |
| EVEN - SP 54/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 2.029                                 | 656   | 10.038   | 656    | 10.038       | 649    |
| EVEN - SP 55/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 1.757                                 | -     | 32.023   | -      | 32.023       | -      |
| EVEN - SP 56/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 6.876                                 | -     | 23.912   | -      | 23.911       | -      |
| EVEN - SP 57/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN - SP 58/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 3.941                                 | -     | 26.867   | -      | 26.865       | -      |
| EVEN - SP 60/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00           | 100,00 | 3.127                                 | -     | 54.739   | -      | 54.739       | -      |
| EVEN-SP 61/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | 47                                    | -     | 47   | -      | 47           | -      |
| EVEN-SP 62/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-SP 63/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | 623                                   | -     | 13.284   | -      | 13.284       | -      |
| EVEN-SP 64/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | 1                                     | -     | 171  | -      | 171          | -      |
| EVEN-SP 65/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | 4.722                                 | -     | 4.723  | -      | 4.723        | -      |
| EVEN-SP 67/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-SP 68/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-SP 69/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-SP 70/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-SP 71/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1.001  | -      | 1.001        | -      |
| EVEN-SP 72/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-SP 73/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-SP 74/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-SP 75/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | -                                     | -     | 1  | -      | 1            | -      |
| EVEN-MG 04/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 100,00           | 100,00 | (4)                                   | -     | (1)  | (3)    | -            | -      |

| Empresas  | Participação - % |        | Lucro líquido (prejuízo) do exercício |         | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado |         | Investimento     |                  |
|---|------------------|--------|---------------------------------------|---------|--|---------|------------------|------------------|
|   | 2012             | 2011   | 2012                                  | 2011    | 2012   | 2011    | 2012             | 2011             |
| EVEN-SP 85/11 Empreendimentos Imobiliários S.A.                 | 100,00           | -      | (7)                                   | -       | 408  | -       | <u>408</u>       | <u>-</u>         |
|   |                  |        |                                       |         |  |         | <u>1.486.535</u> | <u>1.355.348</u> |
| Sociedades controladas com participação de terceiros            |                  |        |                                       |         |  |         |                  |                  |
| Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even                 |                  |        |                                       |         |  |         |                  |                  |
| MDR   | 66,67            | 66,67  | 1.034                                 | 1.936   | 7.838  | 6.801   | 5.228            | 4.531            |
| Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 75,00            | 75,00  | (307)                                 | 2.779   | 3.604  | 8.915   | 2.702            | 6.685            |
| Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 85,00            | 85,00  | 835                                   | 2.253   | 2.863  | 2.034   | 2.433            | 1.727            |
| Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 85,00            | 85,00  | (17)                                  | (5)     | 115  | 126     | 97               | 112              |
| Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 85,00            | 85,00  | (6.289)                               | 7.161   | 11.413   | 17.725  | 9.697            | 15.045           |
| Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 85,00            | 85,00  | -                                     | -       | 43   | 43      | 37               | 38               |
| Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 85,00            | 85,00  | (23)                                  | (17)    | (2.209)  | (2.203) | 122              | 101              |
| Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 85,00            | 85,00  | (10.204)                              | 2.563   | (4.306)  | 5.903   | (227)            | 5.013            |
| Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 85,00            | 85,00  | 80                                    | 124     | 596  | 508     | 507              | 439              |
| Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 85,00            | 85,00  | (1)                                   | -       | (8)  | (7)     | -                | -                |
| Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 85,00            | 85,00  | 603                                   | 1.199   | 4.707  | 3.491   | 4.000            | 3.488            |
| Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 85,00            | 85,00  | (1)                                   | (3)     | (11)   | (10)    | -                | -                |
| Carp Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | 66,00            | 66,00  | 21.141                                | 5.911   | 29.873   | 28.078  | 19.700           | 18.512           |
| Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 85,00            | 100,00 | 6.779                                 | 379     | 26.611   | 17.065  | 22.612           | 17.059           |
| Sociedade em Conta de Participação - Even                       |                  |        |                                       |         |  |         |                  |                  |
| Construterpins  | 64,29            | 64,29  | 358                                   | 825     | 3.612  | 5.172   | 2.322            | 3.325            |
| Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 88,00            | 88,00  | 453                                   | 1.043   | 15.911   | 14.518  | 13.999           | 12.770           |
| Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 88,00            | 88,00  | 1.490                                 | (2.429) | 15.011   | 10.908  | 13.208           | 9.591            |
| GD-VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | 70,00            | 70,00  | 4.989                                 | (463)   | 18.636   | 15.670  | 13.038           | 10.958           |
| Irgny Empreendimentos Imobiliários S.A.                         | 80,00            | 80,00  | 13.771                                | 4.938   | 29.605   | 35.934  | <u>23.674</u>    | <u>28.773</u>    |
|   |                  |        |                                       |         |  |         | <u>133.149</u>   | <u>138.167</u>   |
| Sociedades sob controle comum (*)                               |                  |        |                                       |         |  |         |                  |                  |
| Tricity Empreendimento e Participações Ltda.                    | 50,00            | 50,00  | 63.990                                | 47.188  | 168.464  | 132.005 | 84.276           | 66.070           |
| Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A. | 40,00            | 40,00  | 252                                   | 167     | 606  | 354     | 242              | 141              |
| Parqueven Empreendimentos Ltda.                                 | 50,00            | 50,00  | 1.238                                 | 6.389   | 9.802  | 20.576  | 4.892            | 10.276           |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda.                            | 50,00            | 50,00  | 550                                   | -       | (202)  | 3.102   | (100)            | 1.555            |
| Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 50,00            | 50,00  | 4.801                                 | 9.946   | 32.844   | 48.039  | 16.421           | 24.023           |
| Quadcitcity Bela Cintra Empreendimentos Ltda.                   | 50,00            | 50,00  | 37.802                                | 16.915  | 66.004   | 51.172  | 33.002           | 25.600           |
| Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 50,00            | 50,00  | 37.298                                | 9.712   | 61.314   | 43.988  | 30.643           | 22.005           |
| Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 80,00            | 80,00  | 22.556                                | 10.296  | 44.476   | 39.335  | 35.580           | 31.465           |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda.                               | 50,00            | 50,00  | (5)                                   | (52)    | 8.746  | 8.183   | 4.373            | 4.424            |
| Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 45,80            | 22,90  | (1.826)                               | 3.314   | 4.179  | 7.329   | 1.914            | 1.684            |
| Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 45,80            | 22,90  | (18)                                  | (3)     | 148  | 429     | 68               | 103              |
| Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 45,80            | 22,90  | (13)                                  | (105)   | 390  | 776     | 179              | 179              |
| Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 45,80            | 22,90  | 909                                   | (722)   | 1.057  | 940     | 484              | 215              |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 45,80            | 22,90  | (491)                                 | (87)    | 1.084  | 4.306   | 497              | 981              |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 45,80            | 22,90  | (307)                                 | (820)   | (195)  | (110)   | (89)             | (22)             |
| Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 45,80            | 33,88  | (22)                                  | (3)     | 183  | 537     | 84               | 188              |
| Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 50,00            | 100,00 | 40                                    | -       | 53.770   | 1       | 26.885           | 1                |
| Quadcitcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 50,00            | 50,00  | (1.879)                               | (3)     | 7.984  | 9.867   | 3.991            | 4.933            |
| Quadcitcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50,00            | 50,00  | 6.433                                 | (443)   | 41.318   | 16.508  | 20.643           | 8.254            |
| Quadcitcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 50,00            | 50,00  | (634)                                 | 1       | 7.369  | 8.006   | 3.687            | 4.003            |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 45,80            | 22,90  | (1.159)                               | 3.459   | 1.472  | 3.928   | 674              | 902              |

| Empresas   | Participação - % |       | Lucro líquido (prejuízo) do exercício |        | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado |        | Investimento     |                  |
|--|------------------|-------|---------------------------------------|--------|--|--------|------------------|------------------|
|  | 2012             | 2011  | 2012                                  | 2011   | 2012   | 2011   | 2012             | 2011             |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda.                                      | 50,00            | 50,00 | 9.137                                 | 5.630  | 20.951   | 14.424 | 10.475           | 7.212            |
| Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.                                   | 35,00            | 35,00 | 5.684                                 | 12.523 | 21.271   | 40.361 | 7.444            | 14.126           |
| Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | 50,00            | 50,00 | -                                     | -      | 2.657  | 4.356  | 1.328            | 2.178            |
| Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | 50,00            | 50,00 | 5                                     | (1)    | 3.925  | 7.016  | 1.963            | 3.510            |
| Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.                        | 80,00            | 80,00 | 17.765                                | 17.022 | 54.945   | 17.122 | 43.928           | 13.635           |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,00            | 45,00 | 15.661                                | 4.262  | 28.241   | 15.345 | 12.700           | 6.890            |
| Melnick Even Incorporações e Construções S.A.                        | 50,00            | 50,00 | 13.893                                | 19.102 | 85.406   | 63.808 | 42.684           | 31.883           |
|  |                  |       |                                       |        |  |        | <u>388.868</u>   | <u>286.414</u>   |
|  |                  |       |                                       |        |  |        | <u>2.008.552</u> | <u>1.779.929</u> |

(\*) Consolidadas de forma proporcional.

## b) Principais informações das participações societárias indiretas

| Empresas   | Participação indireta - % |       | Lucro líquido (prejuízo) do exercício |         | Patrimônio líquido |         |
|--|---------------------------|-------|---------------------------------------|---------|--------------------|---------|
|  | 2012                      | 2011  | 2012                                  | 2011    | 2012               | 2011    |
| Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)                       | 50,00                     | 50,00 | 1.032                                 | 1.936   | 7.833              | 6.801   |
| Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)                 | 50,00                     | 50,00 | 28.195                                | 10.916  | 55.050             | 32.854  |
| Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)                   | 46,25                     | 46,25 | 5.968                                 | 5.146   | 18.455             | 12.488  |
| Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)            | 50,00                     | 50,00 | 22.367                                | 28.209  | 56.877             | 44.010  |
| Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)              | 50,00                     | 50,00 | (7.391)                               | 44      | (7.670)            | (279)   |
| Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda. (iii)                     | 50,00                     | 50,00 | 507                                   | (400)   | 202                | (305)   |
| Melnick Even Esmeralda Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)      | 50,00                     | 50,00 | 14                                    | 33      | (3)                | (17)    |
| Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)        | 50,00                     | 50,00 | (2.712)                               | 6.144   | 11.512             | 14.048  |
| Melnick Even Citrino Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)        | 50,00                     | 50,00 | 4.769                                 | 5.762   | 12.588             | 6.642   |
| Melnick Even Quartzo Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)        | 50,00                     | 50,00 | -                                     | -       | 10                 | 11      |
| Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)          | 12,50                     | 12,50 | 2.303                                 | 2.578   | 5.954              | 5.651   |
| Eixo M Engenharia Ltda. (iii)                                      | 50,00                     | 50,00 | 5.266                                 | 1.799   | 1.893              | 586     |
| Melnick Even Ametista Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)       | 50,00                     | 50,00 | (2.856)                               | (3.545) | (1.969)            | 886     |
| Melnick Even Lima e Silva Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)   | 50,00                     | 50,00 | (2.997)                               | 934     | 2.329              | 7.719   |
| Melnick Even Jade Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)           | 50,00                     | 50,00 | (2.494)                               | 7.477   | 4.826              | 7.320   |
| Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)       | 50,00                     | 50,00 | 3.944                                 | 3.339   | 8.629              | 5.685   |
| Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)        | 50,00                     | 50,00 | 66                                    | 636     | 2.173              | 672     |
| Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)         | 50,00                     | 50,00 | (413)                                 | (1.722) | 529                | 1.392   |
| Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)          | 50,00                     | 50,00 | 5.337                                 | 52      | 7.000              | 1.663   |
| Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)      | 50,00                     | 50,00 | 3.453                                 | 4.076   | 8.813              | 6.360   |
| Melnick Even Brasalto Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)       | 50,00                     | 50,00 | 676                                   | -       | 605                | (81)    |
| Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iii)       | 80,00                     | 80,00 | 11.893                                | 9.354   | 19.621             | 9.364   |
| Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)        | 80,00                     | 80,00 | 8                                     | (3)     | 15                 | 7       |
| Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)           | 80,00                     | 80,00 | (15)                                  | 118     | 6.153              | 128     |
| Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv) | 80,00                     | 40,00 | 1.547                                 | -       | 9.688              | (107)   |
| Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)           | 80,00                     | 80,00 | 2.317                                 | (1.280) | 4.543              | (1.270) |
| Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)          | 80,00                     | 80,00 | (608)                                 | -       | 6.678              | 6.206   |
| Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)          | 80,00                     | 80,00 | 33                                    | 63      | 107                | 73      |
| Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)          | 80,00                     | 80,00 | 3.414                                 | -       | 3.414              | -       |
| Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)         | 80,00                     | 80,00 | 3.968                                 | (1.192) | 5.530              | (1.182) |
| Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)        | 80,00                     | 80,00 | (46)                                  | -       | (46)               | -       |
| Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)            | 80,00                     | 80,00 | 4.556                                 | -       | 7.903              | 3.900   |
| Melnick Even Granito Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)         | 80,00                     | -     | (18)                                  | -       | (17)               | -       |
| Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)           | 80,00                     | -     | 7.789                                 | -       | 7.789              | -       |
| Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)         | 80,00                     | -     | 3                                     | -       | 3                  | -       |
| Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)        | 80,00                     | -     | 2.333                                 | -       | 2.333              | -       |

(i) Consolidada de forma proporcional.

(ii) Consolidada de forma proporcional por meio da controladora Tricity Empreendimentos e Participações Ltda..

(iii) Consolidada de forma proporcional por meio da controladora Melnick Even Construtora e Incorporada S.A..

(iv) Consolidada de forma proporcional por meio da controladora Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A..

c) **Ágio a amortizar**

|   | <b>Controladora</b> |                   |
|---|---------------------|-------------------|
|   | <b>2012</b>         | <b>2011</b>       |
| Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | -                   | 2                 |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda.                      | 286                 | 286               |
| Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 30                  | 367               |
| Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 1                   | 140               |
| Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 6                   | 23                |
| Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | -                   | 69                |
| Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 211                 | -                 |
| Demais sociedades   | <u>2</u>            | <u>5</u>          |
|   | <b><u>536</u></b>   | <b><u>892</u></b> |

Oriundo de operações realizadas em período anterior à data de transição para os novos CPCs (1º de janeiro de 2009), o ágio corresponde, basicamente, à mais-valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao respectivo custo contábil. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, os saldos a amortizar estão apresentados na rubrica “Imóveis a comercializar” (nota explicativa nº 7).

d) **Movimentação dos investimentos no exercício**

|  | <u>No início do<br/>exercício</u> | <u>Subscrição<br/>(redução)<br/>de capital</u> | <u>Lucros<br/>distribuídos</u> | <u>Equivalência<br/>patrimonial</u> | <u>Demais<br/>(*)</u> | <u>No fim do<br/>exercício</u> |
|--|-----------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Sociedades controladas com participação de terceiros | 169.634                           | 4.333  | (38.538)                       | 45.205                              | (8.881)               | 171.753                        |
| Sociedades controladas sob controle comum            | 254.948                           | 20.338   | (55.388)                       | 108.150                             | (1.645)               | 326.403                        |
| Sociedades controladas de forma integral             | 1.355.347                         | 180.306  | (378.621)                      | 350.763                             | 2.601                 | 1.510.396                      |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2012            | <u>1.779.929</u>                  | <u>204.977</u>                                 | <u>(472.547)</u>               | <u>504.118</u>                      | <u>(7.925)</u>        | <u>2.008.552</u>               |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2011            | <u>1.373.482</u>                  | <u>416.305</u>                                 | <u>(419.661)</u>               | <u>427.558</u>                      | <u>(17.755)</u>       | <u>1.779.929</u>               |

(\*) No primeiro trimestre de 2012, foi vendida parcela da participação societária da Even - SP 51/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 80% na sociedade, tendo a parcela remanescente do referido investimento, no montante de R\$5.700, sido reclassificada para controladas sob controle comum.

No segundo trimestre de 2012, foram vendidas parcelas da participação societária da Omicron Even Rio Empreendimento Imobiliário Ltda., reduzindo a participação de 100% para 85% na sociedade, e da Goian Empreendimento Imobiliário Ltda., reduzindo a participação de 100% para 90% na sociedade, tendo a parcela remanescente dos referidos investimentos, nos montantes de R\$2.900 e R\$320, respectivamente, sido reclassificadas para controladas sob controle comum. As alienações das referidas participações societárias foram efetuadas a valor próximo ao patrimonial contábil, motivo pelo qual não foi apurado ganho (perda) significativa.

No quarto trimestre de 2012, foi vendida parcela da participação societária da Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda., reduzindo a participação de 100% para 50% na sociedade, tendo a parcela remanescente do referido investimento sido reclassificada para controladas sob controle comum.

No exercício findo em 31 de dezembro 2012, foram transferidos recursos das sociedades controladas para a Companhia, por meio de distribuição de lucros ou redução de capital, esta última quando não disponíveis lucros para distribuição.

- e) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida

|  | Ativo               |            |                           |                                |         |
|--|---------------------|------------|---------------------------|--------------------------------|---------|
|  | Participação<br>- % | Circulante | Demais não<br>circulantes | Investimentos<br>e imobilizado | Total   |
| Em 31 de dezembro de 2012:   |                     |            |                           |                                |         |
| Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.      | 40,00               | 985        | -                         | -                              | 985     |
| Tricity Empreendimento e Participações Ltda.                         | 50,00               | 354.243    | 14.226                    | 306                            | 368.775 |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda.                                 | 50,00               | 7.376      | -                         | -                              | 7.376   |
| Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | 50,00               | 10.264     | -                         | -                              | 10.264  |
| Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | 50,00               | 21.407     | -                         | -                              | 21.407  |
| Parqueven Empreendimentos Ltda.                                      | 50,00               | 10.830     | 16                        | -                              | 10.846  |
| Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)     | 66,67               | 9.454      | 129                       | -                              | 9.583   |
| Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.                            | 50,00               | 25.648     | 11.168                    | -                              | 36.816  |
| Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 50,00               | 126.224    | -                         | -                              | 126.224 |
| Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários                             | 50,00               | 124.447    | -                         | -                              | 124.447 |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda.                                    | 50,00               | 26.780     | -                         | -                              | 26.780  |
| Melnick Even Incorporações e Construções S.A.                        | 50,00               | 229.198    | 71.134                    | 2.299                          | 302.631 |
| Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 45,80               | 25.565     | -                         | -                              | 25.565  |
| Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 45,80               | 466        | -                         | 23                             | 489     |
| Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 45,80               | 2.805      | -                         | -                              | 2.805   |
| Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 45,80               | 15.906     | 6                         | -                              | 15.912  |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 45,80               | 4.121      | -                         | 500                            | 4.621   |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 45,80               | 2.805      | -                         | -                              | 2.805   |
| Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 45,80               | 535        | -                         | 24                             | 559     |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 45,80               | 25.526     | 27                        | -                              | 25.553  |
| Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 85,00               | 18.022     | 10.868                    | -                              | 28.890  |
| Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 88,00               | 21.038     | 5.252                     | -                              | 26.290  |
| Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 88,00               | 20.849     | 4.727                     | -                              | 25.576  |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda.                                      | 50,00               | 37.075     | -                         | -                              | 37.075  |
| Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.                                   | 35,00               | 39.014     | (244)                     | -                              | 38.770  |
| Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A.                       | 80,00               | 224.785    | 100.791                   | 3.323                          | 328.899 |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,00               | 77.519     | -                         | -                              | 77.519  |
| Em 31 de dezembro de 2011:   |                     |            |                           |                                |         |
| Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.      | 40,00               | 1.042      | -                         | -                              | 1.042   |
| Tricity Empreendimento e Participações Ltda.                         | 50,00               | 177.318    | 34.217                    | 916                            | 212.451 |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda.                                 | 50,00               | 7.377      | -                         | -                              | 7.377   |
| Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | 50,00               | 10.264     | -                         | -                              | 10.264  |
| Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | 50,00               | 21.406     | -                         | -                              | 21.406  |
| Parqueven Empreendimentos Ltda.                                      | 50,00               | 23.342     | 3.232                     | -                              | 26.574  |
| Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)       | 66,67               | 8.587      | (117)                     | -                              | 8.470   |
| Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.                            | 50,00               | 54.801     | -                         | -                              | 54.801  |
| Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 50,00               | 25.245     | 43.487                    | -                              | 68.732  |
| Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários                             | 50,00               | 41.311     | 9.226                     | -                              | 50.537  |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda.                                    | 50,00               | 24.005     | -                         | -                              | 24.005  |
| Melnick Even Incorporações e Construções S.A.                        | 50,00               | 244.273    | 181                       | 3.852                          | 248.306 |
| Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 22,90               | 24.004     | -                         | -                              | 24.004  |
| Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 22,90               | 464        | -                         | 23                             | 487     |
| Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 22,90               | 2.381      | -                         | -                              | 2.381   |
| Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 22,90               | 14.638     | -                         | -                              | 14.638  |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 22,90               | 4.096      | -                         | 342                            | 4.438   |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 22,90               | 2.609      | -                         | -                              | 2.609   |
| Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 33,88               | 529        | -                         | 24                             | 553     |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 22,90               | 22.298     | -                         | -                              | 22.298  |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 22,90               | 22.298     | -                         | -                              | 22.298  |



|  | Ativo               |            |                           |                                | Total   |
|--|---------------------|------------|---------------------------|--------------------------------|---------|
|  | Participação<br>- % | Circulante | Demais não<br>circulantes | Investimentos<br>e imobilizado |         |
| Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 88,00               | 19.298     | -                         | -                              | 19.298  |
| Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 88,00               | 13.415     | -                         | -                              | 13.415  |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda.                                      | 50,00               | 33.421     | -                         | -                              | 33.421  |
| Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.                                   | 35,00               | 70.349     | -                         | -                              | 70.349  |
| Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A                        | 80,00               | 199.426    | -                         | 2.074                          | 201.500 |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,00               | 21.586     | -                         | -                              | 21.586  |

## Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)

|  | Participação<br>- % | Circulante | Não<br>circulante | Patrimônio<br>líquido | Total   |
|--|---------------------|------------|-------------------|-----------------------|---------|
| Em 31 de dezembro de 2012:   |                     |            |                   |                       |         |
| Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.      | 40,00               | 366        | 13                | 606                   | 985     |
| Tricity Empreendimento e Participações Ltda.                         | 50,00               | 19.673     | 180.538           | 168.565               | 368.776 |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda.                                 | 50,00               | 7.025      | 559               | (208)                 | 7.376   |
| Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | 50,00               | 4.895      | 2.713             | 2.656                 | 10.264  |
| Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | 50,00               | 16.415     | 1.074             | 3.918                 | 21.407  |
| Parqueven Empreendimentos Ltda.                                      | 50,00               | 542        | 490               | 9.814                 | 10.846  |
| Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. – (controlada indireta)     | 66,67               | 1.731      | 43                | 7.817                 | 9.591   |
| Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.                            | 50,00               | 2.548      | 1.427             | 32.840                | 36.815  |
| Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 50,00               | 55.292     | 4.957             | 65.975                | 126.224 |
| Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários                             | 50,00               | 4.213      | 58.957            | 61.276                | 124.446 |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda.                                    | 50,00               | 18.697     | 260               | 7.833                 | 26.790  |
| Melnick Even Incorporações e Construções S.A.                        | 50,00               | 183.849    | 33.339            | 85.445                | 302.633 |
| Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 45,80               | 19.998     | 1.392             | 4.175                 | 25.565  |
| Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 45,80               | 328        | -                 | 160                   | 488     |
| Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 45,80               | 2.385      | 37                | 383                   | 2.805   |
| Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 45,80               | 14.037     | 819               | 1.057                 | 15.913  |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 45,80               | 3.040      | -                 | 1.590                 | 4.630   |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 45,80               | 2.327      | 682               | (205)                 | 2.804   |
| Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | 45,80               | 365        | -                 | 195                   | 560     |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 45,80               | 22.607     | 1.479             | 1.466                 | 25.552  |
| Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 85,00               | 1.262      | 871               | 26.759                | 28.892  |
| Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 88,00               | 4.193      | 6.439             | 15.658                | 26.290  |
| Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 88,00               | 9.719      | 856               | 15.001                | 25.576  |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda.                                      | 50,00               | 3.856      | 12.268            | 20.951                | 37.075  |
| Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.                                   | 35,00               | 4.039      | 13.461            | 21.271                | 38.771  |
| Melnick Desenvolvimento  | 80,00               | 239.611    | 34.202            | 55.087                | 328.900 |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,00               | 11.707     | 37.558            | 28.256                | 77.521  |

## Em 31 de dezembro de 2011:

|   |       |        |        |         |         |
|---|-------|--------|--------|---------|---------|
| Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A. | 40,00 | 376    | 312    | 354     | 1.042   |
| Tricity Empreendimento e Participações Ltda.                    | 50,00 | 16.658 | 63.795 | 132.005 | 212.458 |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda.                            | 50,00 | 3.166  | 1.109  | 3.102   | 7.377   |
| Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.                 | 50,00 | 3.195  | 2.713  | 4.356   | 10.264  |
| Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 50,00 | 13.316 | 1.074  | 7.016   | 21.406  |
| Parqueven Empreendimentos Ltda.                                 | 50,00 | 927    | 5.071  | 20.576  | 26.574  |
| Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)  | 66,67 | 1.617  | 52     | 6.801   | 8.470   |
| Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.                       | 50,00 | 3.363  | 3.399  | 48.039  | 54.801  |
| Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 50,00 | 4.041  | 13.519 | 51.172  | 68.732  |

|   | Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto) |            |                   |                       |         |
|---|---|------------|-------------------|-----------------------|---------|
|   | Participação<br>- %                                 | Circulante | Não<br>circulante | Patrimônio<br>líquido | Total   |
| Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários                                | 50,00   | 4.292      | 2.257             | 43.988                | 50.537  |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda.                                       | 50,00   | 15.822     | -                 | 8.183                 | 24.005  |
| Melnick Even Incorporações e Construções S.A.                           | 50,00   | 172.790    | 11.708            | 63.808                | 248.306 |
| Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.             | 22,90   | 15.325     | 1.350             | 7.329                 | 24.004  |
| Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.             | 22,90   | 58         | -                 | 429                   | 487     |
| Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.             | 22,90   | 1.546      | 59                | 776                   | 2.381   |
| Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.              | 22,90   | 12.981     | 717               | 940                   | 14.638  |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.              | 22,90   | 132        | -                 | 4.306                 | 4.438   |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.             | 22,90   | 1.458      | 1.261             | (110)                 | 2.609   |
| Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.               | 33,88   | 16         | -                 | 537                   | 553     |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.           | 22,90   | 17.221     | 1.149             | 3.928                 | 22.298  |
| Quadcit Maria Curupaiti Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.           | 50,00   | 7.239      | -                 | 9.867                 | 17.105  |
| Quadcit Zacarias de Goes Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.          | 50,00   | 1.733      | -                 | 16.508                | 18.241  |
| Quadcit Melo Nogueira Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.             | 50,00   | 1.640      | -                 | 8.006                 | 9.645   |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda.   | 50,00   | 3.470      | 15.527            | 14.424                | 33.421  |
| Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.                                      | 35,00   | 4.009      | 25.979            | 40.361                | 70.349  |
| Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.                           | 80,00   | 181.243    | 3.135             | 17.122                | 201.500 |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda. | 45,00   | 4.869      | 1.372             | 15.345                | 21.586  |

|  | Resultado do exercício |           |                          |                         |                                  |   |  |
|--|------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|---|--|
|  | Receita<br>líquida     | Custos    | Despesas<br>operacionais | Resultado<br>financeiro | Outras<br>receitas<br>e despesas | Imposto de<br>renda e<br>contribuição<br>social | Lucro<br>líquido<br>(prejuízo)<br>do exercício |
| Em 31 de dezembro de 2012:   |                        |           |                          |                         |                                  |   |  |
| Eco Life Cidade Universitária<br>Empreendimentos Imobiliários S.A. | 525                    | (141)     | (210)                    | 16                      | -                                | 61  | 251  |
| Tricity Empreendimento e Participações<br>Ltda.                    | 234.756                | (165.923) | (2.344)                  | 2.290                   | (610)                            | (4.179)   | 63.990   |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda.                               | 550                    | -         | -                        | -                       | -                                | -   | 550  |
| Jardim Goiás Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.                 | -                      | -         | -                        | -                       | -                                | -   | -  |
| Nova Suíça Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.                   | -                      | 5         | -                        | -                       | -                                | -   | 5  |
| Parqueven Empreendimentos Ltda.                                    | 7.087                  | (2.104)   | (1.530)                  | 45                      | (2.211)                          | (50)  | 1.237  |
| Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.<br>- controlada indireta) | -                      | 141       | (18)                     | 921                     | -                                | (23)  | 1.021  |
| Cygnus Empreendimentos Imobiliários<br>Ltda.                       | 11.054                 | (4.473)   | (1.265)                  | 83                      | (29)                             | (572)   | 4.798  |
| Quadcit Bela Cintra Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.          | 82.145                 | (42.872)  | (532)                    | 345                     | -                                | (1.284)   | 37.802   |
| Disa Catisa Empreendimentos<br>Imobiliários                        | 119.997                | (80.050)  | (953)                    | 705                     | -                                | (2.402)   | 37.297   |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda.                                  | (260)                  | 523       | (199)                    | (1)                     | -                                | -   | 63   |
| Melnick Even Incorporações e<br>Construções S.A.                   | 75.839                 | (57.946)  | (5.369)                  | 1.160                   | 3                                | (2.301)   | 11.386   |
| Fazenda Roseira Delta Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.        | 3.619                  | (5.475)   | (120)                    | 367                     | -                                | (218)   | (1.827)  |
| Fazenda Roseira Gamma<br>Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | -                      | 5         | -                        | -                       | -                                | -   | 5  |
| Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.        | (185)                  | 191       | (34)                     | 6                       | -                                | 4   | (18)   |
| Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.         | 2.689                  | (1.858)   | (77)                     | 331                     | -                                | (176)   | 909  |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos<br>Imobiliários Ltda.         | -                      | 19        | (38)                     | -                       | -                                | -   | (19)   |

|  | Resultado do exercício |           |                       |                      |                            |  |                                       |
|--|------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|----------------------------|--|---------------------------------------|
|  | Receita líquida        | Custos    | Despesas operacionais | Resultado financeiro | Outras receitas e despesas | Imposto de renda e contribuição social | Lucro líquido (prejuízo) do exercício |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | (503)                  | 222       | (35)                  | (5)                  | -                          | 14                                     | (307)                                 |
| Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | -                      | 2         | -                     | -                    | -                          | -                                      | 2                                     |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 6.897                  | (7.823)   | (198)                 | 250                  | -                          | (284)                                  | (1.158)                               |
| Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | 30.617                 | (18.527)  | (4.746)               | 130                  | -                          | (694)                                  | 6.780                                 |
| Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | 9.890                  | (8.239)   | (1.083)               | 95                   | -                          | (210)                                  | 453                                   |
| Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   | 6.192                  | (4.140)   | (443)                 | 10                   | -                          | (128)                                  | 1.491                                 |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda.                                      | 25.471                 | (15.738)  | (608)                 | 830                  | -                          | (819)                                  | 9.136                                 |
| Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.                                   | 14.361                 | (5.963)   | (1.197)               | (1.061)              | -                          | (454)                                  | 5.686                                 |
| Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.                        | 147.105                | (105.405) | (23.033)              | 1.875                | (82)                       | (2.697)                                | 17.763                                |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 63.591                 | (43.487)  | (97)                  | (2.469)              | 110                        | (1.985)                                | 15.663                                |
| Em 31 de dezembro de 2011:   |                        |           |                       |                      |                            |  |                                       |
| Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.      | 254                    | (308)     | 53                    | 184                  | -                          | (16)                                   | 167                                   |
| Tricity Empreendimento e Participações Ltda.                         | 159.352                | (108.378) | (2.747)               | 4.156                | 399                        | (5.594)                                | 47.188                                |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda.                                 | -                      | -         | -                     | -                    | -                          | -                                      | -                                     |
| Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.                      | -                      | -         | -                     | -                    | -                          | -                                      | -                                     |
| Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.                        | -                      | (1)       | -                     | -                    | -                          | -                                      | (1)                                   |
| Parqueven Empreendimentos Ltda.                                      | 15.306                 | (15.919)  | (723)                 | 7.746                | 665                        | (686)                                  | 6.389                                 |
| Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. – (controlada indireta)     | -                      | 11        | (102)                 | 2.033                | -                          | (6)                                    | 1.936                                 |
| Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.                            | 38.962                 | (27.915)  | (375)                 | 746                  | -                          | (1.472)                                | 9.946                                 |
| Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 31.149                 | (13.871)  | (325)                 | 908                  | -                          | (946)                                  | 16.915                                |
| Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários                             | 43.389                 | (31.774)  | (1.811)               | 1.937                | -                          | (2.029)                                | 9.712                                 |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda.                                    | -                      | (59)      | (1)                   | 11                   | -                          | (3)                                    | (52)                                  |
| Melnick Even Incorporações e Construções S.A.                        | 118.097                | (88.274)  | (12.316)              | 5.334                | 528                        | (4.267)                                | 19.102                                |
| Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 13.535                 | (9.893)   | (57)                  | 214                  | -                          | (485)                                  | 3.314                                 |
| Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | -                      | (1)       | (2)                   | -                    | -                          | -                                      | (3)                                   |
| Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | 318                    | (399)     | (11)                  | (3)                  | -                          | (10)                                   | (105)                                 |
| Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | 7.329                  | (7.940)   | (41)                  | 222                  | -                          | (292)                                  | (722)                                 |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | -                      | (5)       | (82)                  | -                    | -                          | -                                      | (87)                                  |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | (66)                   | (708)     | (12)                  | (5)                  | -                          | (29)                                   | (820)                                 |
| Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.               | -                      | (1)       | (2)                   | -                    | -                          | -                                      | (3)                                   |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 12.611                 | (8.657)   | (178)                 | 100                  | -                          | (417)                                  | 3.459                                 |
| Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | -                      | -         | (3)                   | -                    | -                          | -                                      | (3)                                   |
| Quadcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | -                      | -         | (482)                 | 51                   | -                          | (12)                                   | (443)                                 |
| Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | -                      | -         | (5)                   | 8                    | -                          | (2)                                    | 1                                     |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda.                                      | 21.770                 | (15.570)  | (112)                 | 126                  | 226                        | (810)                                  | 5.630                                 |
| Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.                                   | 40.884                 | (28.655)  | (135)                 | 1.914                | -                          | (1.485)                                | 12.523                                |
| Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.                             | 89.128                 | (64.334)  | (7.338)               | 815                  | 146                        | (1.395)                                | 17.022                                |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 23.701                 | (17.088)  | (1.710)               | 122                  | -                          | (763)                                  | 4.262                                 |

## f) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital efetuados e ainda não capitalizados envolvem as seguintes sociedades controladas:

|   | Ativo          |                |
|---|----------------|----------------|
|   | Controladora   |                |
|   | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
| Sociedades controladas com participação de terceiros        | 64.738         | 45.784         |
| Sociedades controladas sob controle comum                   | 69.884         | 65.885         |
| Sociedades controladas de forma integral                    | 186.579        | 153.518        |
| Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto | <u>(7.104)</u> | <u>(4.413)</u> |
|   | <u>314.097</u> | <u>260.774</u> |

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos não estão sendo classificados como investimento ou patrimônio líquido, permanecendo classificados como ativo não circulante.

## 9. IMOBILIZADO

## a) Composição dos saldos e taxas de depreciação

|                         |                               | Controladora  |                 |               |               |
|-------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
|                         |                               | 2012          |                 | 2011          |               |
|                         |                               | Depreciação   |                 | Líquido       |               |
|                         | Taxa anual de depreciação - % | Custo         | acumulada       | Líquido       | Líquido       |
| Máquinas e equipamentos | 10                            | 7.270         | (1.926)         | 5.344         | 6.161         |
| Móveis e utensílios     | 10                            | 4.555         | (1.624)         | 2.931         | 3.148         |
| Computadores            | 20                            | 5.225         | (2.958)         | 2.267         | 2.412         |
| Instalações             | 10                            | 480           | (229)           | 251           | 298           |
| Benfeitorias em imóveis | 50                            | 5.464         | (3.125)         | 2.339         | 2.931         |
| Demais                  |                               | <u>3.498</u>  | <u>(208)</u>    | <u>3.290</u>  | <u>2.693</u>  |
|                         |                               | <u>26.492</u> | <u>(10.070)</u> | <u>16.422</u> | <u>17.643</u> |

|                         |                               | Consolidado   |                 |               |               |
|-------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
|                         |                               | 2012          |                 |               | 2011          |
|                         | Taxa anual de depreciação - % | Depreciação   |                 |               |               |
|                         |                               | Custo         | acumulada       | Líquido       | Líquido       |
| Máquinas e equipamentos | 10                            | 7.879         | (2.111)         | 5.768         | 6.617         |
| Móveis e utensílios     | 10                            | 5.644         | (2.033)         | 3.611         | 3.769         |
| Computadores            | 20                            | 6.177         | (3.563)         | 2.614         | 2.753         |
| Instalações             | 10                            | 1.787         | (620)           | 1.167         | 771           |
| Benfeitorias em imóveis | 50                            | 5.927         | (3.403)         | 2.524         | 3.254         |
| Estandes de vendas      | (*)                           | 14.547        | (11.253)        | 3.294         | 6.213         |
| Demais                  |                               | <u>4.071</u>  | <u>(235)</u>    | <u>3.836</u>  | <u>3.132</u>  |
|                         |                               | <u>46.032</u> | <u>(23.218)</u> | <u>22.814</u> | <u>26.509</u> |

(\*) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 é como segue:

| Controladora            |               |                            |          |                |               |
|-------------------------|---------------|----------------------------|----------|----------------|---------------|
|                         | 2010          | Adições/<br>transferências | Baixas   | Depreciações   | 2011          |
| Máquinas e equipamentos | 6.750         | 136                        | -        | (725)          | 6.161         |
| Móveis e utensílios     | 2.693         | 846                        | -        | (391)          | 3.148         |
| Computadores            | 1.781         | 1.378                      | -        | (747)          | 2.412         |
| Instalações             | 347           | -                          | -        | (49)           | 298           |
| Benfeitorias em imóveis | 2.488         | 1.657                      | -        | (1.214)        | 2.931         |
| Demais                  | <u>2.249</u>  | <u>469</u>                 | <u>-</u> | <u>(25)</u>    | <u>2.693</u>  |
|                         | <u>16.308</u> | <u>4.486</u>               | <u>-</u> | <u>(3.151)</u> | <u>17.643</u> |

  

| Consolidado             |               |                            |          |                |               |
|-------------------------|---------------|----------------------------|----------|----------------|---------------|
|                         | 2010          | Adições/<br>transferências | Baixas   | Depreciações   | 2011          |
| Máquinas e equipamentos | 7.218         | 180                        | -        | (781)          | 6.617         |
| Móveis e utensílios     | 3.361         | 887                        | -        | (479)          | 3.769         |
| Computadores            | 2.154         | 1.476                      | -        | (877)          | 2.753         |
| Instalações             | 892           | -                          | -        | (121)          | 771           |
| Benfeitorias em imóveis | 2.501         | 2.101                      | -        | (1.348)        | 3.254         |
| Estandes de vendas      | 469           | 6.005                      | -        | (261)          | 6.213         |
| Demais                  | <u>2.352</u>  | <u>817</u>                 | <u>-</u> | <u>(37)</u>    | <u>3.132</u>  |
|                         | <u>18.947</u> | <u>11.466</u>              | <u>-</u> | <u>(3.904)</u> | <u>26.509</u> |

A movimentação do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

|                         | Controladora  |                            |              |                | 2012          |
|-------------------------|---------------|----------------------------|--------------|----------------|---------------|
|                         | 2011          | Adições/<br>transferências | Baixas       | Depreciações   |               |
| Máquinas e equipamentos | 6.161         | 24                         | (155)        | (686)          | 5.344         |
| Móveis e utensílios     | 3.148         | 299                        | (87)         | (429)          | 2.931         |
| Computadores            | 2.412         | 808                        | (177)        | (777)          | 2.266         |
| Instalações             | 298           | -                          | -            | (48)           | 251           |
| Benfeitorias em imóveis | 2.931         | 931                        | (50)         | (1.472)        | 2.339         |
| Demais                  | <u>2.693</u>  | <u>854</u>                 | <u>(234)</u> | <u>(22)</u>    | <u>3.292</u>  |
|                         | <u>17.643</u> | <u>2.915</u>               | <u>(703)</u> | <u>(3.432)</u> | <u>16.422</u> |

|                         | Consolidado   |                            |                |                | 2012          |
|-------------------------|---------------|----------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                         | 2011          | Adições/<br>transferências | Baixas         | Depreciações   |               |
| Máquinas e equipamentos | 6.617         | 90                         | (188)          | (751)          | 5.768         |
| Móveis e utensílios     | 3.769         | 669                        | (268)          | (559)          | 3.611         |
| Computadores            | 2.753         | 1.345                      | (481)          | (1.003)        | 2.614         |
| Instalações             | 771           | 655                        | (74)           | (185)          | 1.167         |
| Benfeitorias em imóveis | 3.254         | 1.254                      | (368)          | (1.616)        | 2.524         |
| Estandes de vendas      | 6.213         | 1.749                      | -              | (4.668)        | 3.294         |
| Demais                  | <u>3.132</u>  | <u>1.314</u>               | <u>(578)</u>   | <u>(32)</u>    | <u>3.836</u>  |
|                         | <u>26.509</u> | <u>7.076</u>               | <u>(1.957)</u> | <u>(8.814)</u> | <u>22.814</u> |

Dos montantes consolidados de depreciação de R\$8.814 (R\$3.904 em 2011): (i) R\$4.668 (R\$260 em 2011) foram registrados como “Despesas comerciais”; e (ii) R\$4.146 (R\$3.644 em 2011) como “Despesas gerais e administrativas”.

## 10. INTANGÍVEL

### a) Composição dos saldos

|          | Taxa anual de<br>amortização - % | Controladora  |                          |              |
|----------|----------------------------------|---------------|--------------------------|--------------|
|          |                                  | 2012          |                          | 2011         |
|          |                                  | Custo         | Amortização<br>acumulada | Líquido      |
| Software | 5                                | <u>13.929</u> | <u>(7.882)</u>           | <u>6.047</u> |
|          |                                  | <u>13.929</u> | <u>(7.882)</u>           | <u>6.047</u> |

|          | Taxa anual de amortização - % | Consolidado   |                       |              |              |
|----------|-------------------------------|---------------|-----------------------|--------------|--------------|
|          |                               | 2012          |                       |              | 2011         |
|          |                               | Custo         | Amortização acumulada | Líquido      | Líquido      |
| Software | 5                             | <u>15.021</u> | <u>(8.267)</u>        | <u>6.754</u> | <u>3.498</u> |
|          |                               | <u>15.021</u> | <u>(8.267)</u>        | <u>6.754</u> | <u>3.498</u> |

## b) Movimentação dos saldos

A movimentação do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 é como segue:

|          | Controladora |                            |          |                |              |
|----------|--------------|----------------------------|----------|----------------|--------------|
|          | 2010         | Adições/<br>transferências | Baixas   | Amortizações   | 2011         |
|          |              |                            |          |                |              |
| Software | <u>2.713</u> | <u>2.211</u>               | <u>-</u> | <u>(1.560)</u> | <u>3.364</u> |
|          | <u>2.713</u> | <u>2.211</u>               | <u>-</u> | <u>(1.560)</u> | <u>3.364</u> |

|          | Consolidado  |                            |          |                |              |
|----------|--------------|----------------------------|----------|----------------|--------------|
|          | 2010         | Adições/<br>transferências | Baixas   | Amortizações   | 2011         |
|          |              |                            |          |                |              |
| Software | <u>2.889</u> | <u>2.229</u>               | <u>-</u> | <u>(1.620)</u> | <u>3.498</u> |
|          | <u>2.889</u> | <u>2.229</u>               | <u>-</u> | <u>(1.620)</u> | <u>3.498</u> |

A movimentação do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

|          | Controladora |                            |                |                |              |
|----------|--------------|----------------------------|----------------|----------------|--------------|
|          | 2011         | Adições/<br>transferências | Baixas         | Amortizações   | 2012         |
|          |              |                            |                |                |              |
| Software | <u>3.364</u> | <u>8.209</u>               | <u>(3.974)</u> | <u>(1.552)</u> | <u>6.046</u> |
|          | <u>3.364</u> | <u>8.209</u>               | <u>(3.974)</u> | <u>(1.552)</u> | <u>6.046</u> |

|          | Consolidado  |                            |                |                |              |
|----------|--------------|----------------------------|----------------|----------------|--------------|
|          | 2011         | Adições/<br>transferências | Baixas         | Amortizações   | 2012         |
|          |              |                            |                |                |              |
| Software | <u>3.498</u> | <u>9.176</u>               | <u>(4.158)</u> | <u>(1.762)</u> | <u>6.754</u> |
|          | <u>3.498</u> | <u>9.176</u>               | <u>(4.158)</u> | <u>(1.762)</u> | <u>6.754</u> |

O montante consolidado de amortização de R\$1.762 (R\$1.620 em 2011) foi registrado como “Despesas gerais e administrativas”.

## 11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

|   | Controladora | Consolidado    |               |
|---|--------------|----------------|---------------|
|   | <u>2011</u>  | <u>2012</u>    | <u>2011</u>   |
| Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:       |              |                |               |
| Variação do INCC                                    | -            | 103.345        | 72.640        |
| Variação do INPC, acrescido de juros de 8% ao ano   | -            | -              | 1.276         |
| Variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano | 2.422        | -              | 2.666         |
| Demais  | -            | 40             | 7.400         |
|   | <u>2.422</u> | <u>103.385</u> | <u>83.982</u> |
| Passivo circulante                                  | 2.422        | 98.817         | 66.759        |
| Passivo não circulante                              | -            | 4.568          | 17.223        |

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

|                | Consolidado  |               |
|----------------|--------------|---------------|
|                | <u>2012</u>  | <u>2011</u>   |
| 2013           | -            | 2.217         |
| 2014           | 4.549        | 14.898        |
| 2015 em diante | 19           | 108           |
|                | <u>4.568</u> | <u>17.223</u> |

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

## a) Empréstimos e financiamentos

|  | Controladora   |                | Consolidado      |                  |
|--|----------------|----------------|------------------|------------------|
|  | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
| Financiamento de terreno (i)                 | 10.009         | 114.045        | 10.009           | 114.045          |
| Crédito imobiliário (ii)                     | -              | -              | 821.021          | 782.951          |
| Capital de giro - FINAME (iii)               | -              | 2.439          | -                | 2.439            |
| Cédula de Crédito Bancário - CCB (iv)        | 122.961        | 50.053         | 122.961          | 50.053           |
| Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (v) | 84.841         | 76.800         | 84.841           | 76.800           |
| Outros                                       | <u>2.214</u>   | <u>-</u>       | <u>2.214</u>     | <u>-</u>         |
|  | <u>220.025</u> | <u>243.337</u> | <u>1.041.046</u> | <u>1.026.288</u> |
| Circulante                                   | 14.531         | 96.974         | 299.663          | 539.235          |
| Não circulante                               | 205.494        | 146.363        | 741.383          | 487.053          |

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

- (i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% a 115% da taxa do CDI, acrescida de “spread” de 2% ao ano.
- (ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 10% a 11% ao ano.



- (iii) A operação de FINAME realizada com instituição financeira credenciada pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES está sujeita à taxa de juros de 4,5% ao ano.
- (iv) A operação de Cédula de Crédito Bancário (CCB) está sujeita à variação de 114% a 115% da taxa do CDI ao mês.
- (v) A operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) está sujeita à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,5% ao ano.

Os valores contábeis dos empréstimos do circulante e não circulante aproximam-se de seu valor justo.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

|  | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
|--|----------------|----------------|
| Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos) | 510.110        | 246.024        |
| Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)     | 38.077         | 303.349        |
| Terrenos   | <u>15.298</u>  | <u>60.619</u>  |
|  | <u>563.485</u> | <u>609.992</u> |

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

|                | <u>Controladora</u> |                | <u>Consolidado</u> |                |
|----------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                | <u>2012</u>         | <u>2011</u>    | <u>2012</u>        | <u>2011</u>    |
| 2013           | -                   | 7.666          | -                  | 280.391        |
| 2014           | 50.027              | 59.846         | 378.896            | 73.902         |
| 2015           | 81.515              | 1.434          | 233.805            | 49.157         |
| 2016 em diante | <u>73.952</u>       | <u>77.417</u>  | <u>128.682</u>     | <u>83.603</u>  |
|                | <u>205.494</u>      | <u>146.363</u> | <u>741.383</u>     | <u>487.053</u> |

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo têm cláusulas de vencimento antecipado no caso de não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no respectivo objeto, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

Os recursos oriundos da operação de CRI foram utilizados para liquidação da primeira parcela da segunda emissão das debêntures, aplicando-se a essa operação as mesmas condições restritivas aplicáveis às debêntures (item b) a seguir).

## b) Debêntures

|                                      | Controladora<br>e consolidado |                |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|
|                                      | <u>2012</u>                   | <u>2011</u>    |
| Primeira emissão                     | -                             | 30.000         |
| Segunda emissão                      | -                             | 50.000         |
| Terceira emissão                     | -                             | 24.000         |
| Quarta emissão                       | 250.000                       | 250.000        |
| Quinta emissão                       | <u>150.000</u>                | <u>-</u>       |
| Principal                            | 400.000                       | 354.000        |
| Custos de transação a apropriar      | (2.200)                       | (3.059)        |
| Operação de “swap” de taxas de juros | -                             | 844            |
| Juros a pagar                        | <u>9.817</u>                  | <u>24.185</u>  |
|                                      | <u>407.617</u>                | <u>375.970</u> |
| Circulante                           | 9.140                         | 74.170         |
| Não circulante                       | 398.477                       | 301.800        |

Características das debêntures

|                                | Primeira<br>emissão | Segunda<br>emissão                 | Terceira<br>emissão               | Quarta<br>emissão  | Quinta<br>emissão   |
|--------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|---|
| Data de registro               | 31/01/08            | 20/02/08                           | 19/11/09                          | 10/03/11   | 03/10/2012  |
| Convertível em ações           | Não                 | Não                                | Não                               | Não  | Não   |
| Datas de vencimento            | 01/10/13            | 15/10/11 (50%) e<br>15/10/12 (50%) | 04/06/11 (20%),<br>04/06/13 (80%) | 1ª série - 10/03/14<br>(50%) e 10/03/15<br>(50%)<br>2ª série - 10/03/14<br>(33,33%), 10/03/15<br>(33,33%) e<br>10/03/16 (33,33%) | 03/10/2015 (33,33%)<br>03/10/2016 (33,33%)<br>03/10/2017 (33,33%) |
| Remuneração (taxas anuais) - % | CDI + 1,85          | IPCA + 8,75                        | CDI + 1,9                         | 1ª série - CDI +<br>1,95% “spread”<br>2ª série - CDI +<br>2,20% “spread”   | CDI + 1,6   |
| Espécie de garantia            | Subordinada         | Subordinada                        | Subordinada                       | Subordinada  | Subordinada   |
| Valor nominal                  | 10                  | 10                                 | 1.000                             | 10   | 10  |
| Quantidade de títulos emitidos | 15.000              | 10.000                             | 75                                | 25.000 (12.500 -<br>1ª série e<br>12.500 - 2ª série)   | 15.000  |
| Montante emitido               | 150.000             | 100.000                            | 75.000                            | 250.000  | 150.000   |

Em 20 de agosto de 2010, foi contratada operação de “swap” de taxa de juros, com data de efetivação a partir de 1º de outubro de 2010, para as debêntures de primeira emissão, substituindo a remuneração de CDI mais 1,85% para IPCA mais 7,64%. Após a liquidação antecipada das referidas debêntures no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o contrato de “swap” foi convertido e passou a ser apresentado na rubrica “Empréstimos e financiamentos”, item a) desta nota, até a sua quitação.

Movimentação do valor principal das debêntures:

|   | Controladora<br>e consolidado |                |
|---|-------------------------------|----------------|
|   | <u>2012</u>                   | <u>2011</u>    |
| No início do exercício:                                     | 354.000                       | 305.000        |
| Liquidação antecipada da primeira emissão                   | (30.000)                      | (100.000)      |
| Liquidação antecipada da terceira emissão                   | (24.000)                      | (45.000)       |
| Liquidação de saldo da primeira parcela da terceira emissão | -                             | (6.000)        |
| Liquidação de 50% da segunda emissão                        | (50.000)                      | (50.000)       |
| Captação da quarta emissão                                  | -                             | 250.000        |
| Captação da quinta emissão                                  | <u>150.000</u>                | <u>-</u>       |
| No fim do exercício   | <u>400.000</u>                | <u>354.000</u> |

No quarto trimestre de 2012, houve nova captação por meio da quinta emissão de debêntures, no montante de R\$150.000. Dos recursos captados, R\$104.000 foram utilizados para a liquidação antecipada das debêntures da primeira e terceira emissão, nos montantes de R\$30.000 e R\$24.000, respectivamente, e para quitação do saldo remanescente da segunda emissão no montante de R\$50.000.

Há condições restritivas, conforme definido nos prospectos definitivos de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia, datados de 10 de março de 2011 e 03 de outubro de 2012, relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos. Adicionalmente, as debêntures apresentam determinados “*covenants*” que são monitorados periodicamente pela Administração e estão sendo cumpridos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

Os custos de transação relacionados à quarta emissão das debêntures totalizaram R\$2.200, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2012 será amortizado conforme a seguir demonstrado:

|                                 | <u>R\$</u>   |
|---------------------------------|--------------|
| 2013                            | 677          |
| 2014                            | 677          |
| 2015                            | 677          |
| 2016                            | <u>169</u>   |
| Custos de transação a amortizar | <u>2.200</u> |

## 13. TRIBUTOS A PAGAR

Representados por tributos incidentes (Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como a seguir apresentado:

|                | Controladora |             | Consolidado   |               |
|----------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
|                | <u>2012</u>  | <u>2011</u> | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
| Circulante     | -            | -           | 44.054        | 63.032        |
| Não circulante | <u>165</u>   | <u>165</u>  | <u>8.611</u>  | <u>6.263</u>  |
|                | <u>165</u>   | <u>165</u>  | <u>52.665</u> | <u>69.295</u> |

## 14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

|  | Consolidado   |              |
|--|---------------|--------------|
|  | <u>2012</u>   | <u>2011</u>  |
| Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações | 7.095         | 3.715        |
| Unidades vendidas de empreendimentos em construção:  |               |              |
| Receita apropriada   | (15.621)      | -            |
| Parcelas recebidas em espécie  | <u>17.601</u> | <u>-</u>     |
|  | 1.980         | -            |
| Saldo no fim do exercício  | <u>9.075</u>  | <u>3.715</u> |

Quando as receitas a serem reconhecidas excedem os saldos a receber de clientes, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

Os valores referentes às permutas de terrenos por empreendimentos estão apresentados a seguir:

|                                  | Consolidado    |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
|                                  | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
| Permuta por terrenos             | 451.822        | 294.900        |
| Permuta por terrenos apropriada  | (283.735)      | (184.197)      |
| Permuta por terrenos a apropriar | <u>168.087</u> | <u>110.703</u> |

As permutas físicas tendo como objetivo a entrega de unidade a construir são contabilizadas como um componente do estoque de terrenos em contrapartida a uma redução do contas a receber para fins de divulgação.

## 15. DEMAIS CONTAS A PAGAR

|   | Consolidado |                                |                                    |          |          |
|---|-------------|--------------------------------|------------------------------------|----------|----------|
|   | 2012        |                                |                                    |          | 2011     |
|   |             |                                | Riscos<br>trabalhistas<br>e cíveis | Total    | Total    |
|   | Garantias   | Participação<br>nos resultados |                                    |          |          |
|   | (a)         | (b)                            | (c)                                |          |          |
| Saldos iniciais                                     | 21.537      | 16.000                         | 4.381                              | 41.918   | 41.388   |
| Debitado à demonstração do<br>resultado             | 5.166       | 22.000                         | 3.553                              | 30.719   | 16.490   |
| Pago no exercício                                   | -           | (15.858)                       | -                                  | (15.858) | (15.960) |
| Creditado à demonstração do<br>resultado (reversão) | -           | (142)                          | (445)                              | (587)    | -        |
| Saldos finais                                       | 26.703      | 22.000                         | 7.489                              | 56.192   | 41.918   |

Os saldos apresentados acima são integrantes da rubrica “Demais contas a pagar” do passivo circulante no balanço patrimonial.

## (a) Garantias

O Grupo concede período de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, por um período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas empresas controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora, e na data da prestação, reconhecidas no resultado, na rubrica “Outras despesas operacionais, líquidas”.

## (b) Participação nos resultados

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 21.b). Em 31 de dezembro de 2012 o montante dessa participação registrada pela Controladora é de R\$ 22.000 (R\$ 16.000 em 2011).

## (c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$46.240 (R\$33.434 em 2011), as quais a Administração da Companhia, como corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável de R\$18.815 (R\$13.739 em 2011), possível de R\$21.892 (R\$19.582 em 2011) e remota de R\$5.533 (R\$113 em 2011), nas contestações apresentadas pela Companhia. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável monta, em 31 de dezembro de 2012, a R\$4.839 (R\$3.398 em 2011).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$79.439 (R\$24.763 em 2011), relacionados, principalmente, a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos correspondente ao montante de R\$2.650 (R\$983 em 2011).

A provisão para riscos cíveis e trabalhistas em 31 de dezembro de 2012 totaliza R\$7.489 (R\$4.381 em 2011).

#### Considerações adicionais sobre riscos relacionados a atrasos na entrega de unidades

- Em meados de 2011, a partir do TAC firmado pelo pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - Secovi-SP com o Ministério Público, a Companhia e suas controladas passaram a incluir em seus contratos de venda cláusula contratual, informando de maneira clara e precisa, além do prazo estimado da obra e a tolerância máxima de 180 dias em relação ao prazo estimado para conclusão da construção, as seguintes cláusulas penais: (i) multa compensatória no valor correspondente a 2% da quantia até então paga pelo adquirente, corrigido pelo índice de correção monetária previsto no contrato; e (ii) multa moratória no valor correspondente a 0,5% ao mês do montante pago, corrigido conforme o contrato e incidente a partir do final do prazo de tolerância. O valor das multas, quando aplicável, será calculado na ocasião da entrega das chaves e pago na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não constituiu provisão para fazer face a tais riscos dado à irrelevância. A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente pelos adquirentes, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determinam provisões específicas para eles com base em análises individuais dos processos.

## 16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

O Grupo possui as seguintes obrigações a tributar:

### a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar. Em decorrência do processo de incorporação, o imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; sendo assim, anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

## b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (nota explicativa nº 2.16), cuja movimentação é como segue:

|                        | Consolidado     |               |
|------------------------|-----------------|---------------|
|                        | <u>2012</u>     | <u>2011</u>   |
| No início do exercício | 61.350          | 54.350        |
| Despesa no resultado   | <u>(14.034)</u> | <u>7.000</u>  |
| No fim do exercício    | <u>47.316</u>   | <u>61.350</u> |

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

|                            | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| No exercício seguinte      | 36.559        | 55.805        |
| Em exercícios subsequentes | <u>10.757</u> | <u>5.545</u>  |
|                            | <u>47.316</u> | <u>61.350</u> |

## 17. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

Em abril de 2008, a Companhia implantou plano de previdência complementar na modalidade Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL. Nos termos do regulamento desse plano, o custeio é paritário, de modo que a parcela da Companhia equivale a 100% daquela efetuada pelo funcionário de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas salariais, que variam de 1% a 6% da remuneração do funcionário. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:

- UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa.
- UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa.
- PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

O plano está sendo administrado pela Itaú Vida & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$300 (R\$304 em 2011).

## 18. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

|   | Controladora  |                | Consolidado    |                 |
|---|---------------|----------------|----------------|-----------------|
|   | <u>2012</u>   | <u>2011</u>    | <u>2012</u>    | <u>2011</u>     |
| Em empreendimentos:                             |               |                |                |                 |
| Duo Alto de Pinheiros                           | 900           | 730            | 900            | 730             |
| Particolare                                     | 190           | 50             | 190            | 50              |
| Demais  | <u>204</u>    | <u>(1.333)</u> | <u>1.029</u>   | <u>(2.683)</u>  |
|   | <u>1.294</u>  | <u>(553)</u>   | <u>2.119</u>   | <u>(1.903)</u>  |
| Mútuo com parceiros:                            |               |                |                |                 |
| Baucis Participações Ltda.                      | 6             | 6              | 6              | 6               |
| Brisa Empreendimentos Ltda.                     | 784           | 784            | 784            | 784             |
| Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 168           | 71             | 168            | 71              |
| Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.     | 6.947         | 3.964          | 6.947          | 3.964           |
| Conx Empreendimentos Imobiliário                | 7.128         | -              | 7.128          | -               |
| ARC Engenharia Ltda.                            | 564           | 564            | 564            | 564             |
| Melnick Participações Ltda.                     | 15.775        | 15.079         | 37.467         | 28.792          |
| Krill Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | <u>761</u>    | <u>761</u>     | <u>761</u>     | <u>761</u>      |
|   | <u>32.133</u> | <u>21.229</u>  | <u>53.825</u>  | <u>34.942</u>   |
| Em consórcios:                                  |               |                |                |                 |
| Consórcio Roseira                               | 10.115        | 11.769         | 10.115         | 16.945          |
| Consórcio Rossi                                 | -             | -              | 3.907          | 3.085           |
| Colinas do Morumbi                              | -             | -              | <u>(6.886)</u> | <u>(7.704)</u>  |
|   | <u>10.115</u> | <u>11.769</u>  | <u>7.136</u>   | <u>12.326</u>   |
|   | <u>43.542</u> | <u>32.445</u>  | <u>63.080</u>  | <u>45.365</u>   |
| Ativo não circulante                            | 43.558        | 33.927         | 69.981         | 56.108          |
| Passivo circulante                              | <u>(15)</u>   | <u>(1.482)</u> | <u>(6.901)</u> | <u>(10.743)</u> |
|   | <u>43.543</u> | <u>32.445</u>  | <u>63.080</u>  | <u>45.365</u>   |

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou mediante participação em sociedades controladas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros não possuem vencimento predeterminado.



O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos de mútuos mantidos com os parceiros Melnick Participações Ltda. e Consórcio Roseira estão sujeitos à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros de 3,5% a 4% ao ano e vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto os saldos mantidos com a Brisa Empreendimentos Ltda., a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Consórcio Roseira, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

## 19. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 233.293.408 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$1.083.266.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$2.000.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

### 19.1. Movimentação da quantidade de ações

|                                   | <u>2012</u>        | <u>2011</u>        |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldos iniciais                   | 233.293.408        | 178.730.052        |
| Plano de opção de compra de ações | -                  | 230.022            |
| Oferta pública de ações           | -                  | 48.666.667         |
| Opção do lote suplementar         | -                  | 5.666.667          |
| Saldos finais                     | <u>233.293.408</u> | <u>233.293.408</u> |

### 19.2. Opções de compra de ações

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2011, foram deliberadas:

- a) Revogação do Regulamento de Planos de Opção de Ações da Companhia aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de setembro de 2007.
- b) Aprovação das novas regras do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, que abrange empregados, prestadores de serviços e administradores da Companhia, os quais são indicados e aprovados pelo Conselho de Administração. Anualmente, poderá ocorrer a inclusão de novos beneficiários. No caso de rescisão do contrato de trabalho sem justa causa ou pedido de demissão, as opções cujos prazos de carência tiverem transcorrido até a data do desligamento do beneficiário poderão ser exercidas em sua totalidade no prazo máximo de 15 dias contados da data de desligamento desde que dentro do respectivo período de exercício. No caso de rescisão do contrato de trabalho com justa causa, as opções que não tenham sido exercidas até a data de desligamento do beneficiário serão canceladas, transcorridos ou não os períodos de carência.

- c) Outorga de opções de compra de ações da Companhia.
- d) Na mesma data, a Companhia outorgou opções de compra de ações a empregados, prestadores de serviços e administradores da Companhia (beneficiários), totalizando 4.343.263 ações ordinárias de sua emissão (das quais 1.946.438 a administradores), correspondente a 1,86% do seu capital social, pelo preço de exercício de cada ação estabelecido em R\$5,71, as quais poderão ser exercidas pelos beneficiários após cumpridos os seguintes períodos de carência:
- (i) 40% do total: 30 de junho de 2014, devendo ser exercidas até 31 de março de 2015.
- (ii) 60% do total: 30 de junho de 2015, devendo ser exercidas até 31 de março de 2016.

O exercício das opções deverá ser pago pelo beneficiário, que receberá as ações adquiridas de emissão da Companhia. Segundo as regras do plano, os beneficiários receberão ações da Companhia e não há previsão de quitação por meio de pagamento de outra forma.

• Movimentação das opções

Não houve variações na quantidade de opções de compra de ações e em seus correspondentes preços médios ponderados, como apresentado a seguir:

|  | Preço médio<br>de exercício por<br>ação - R\$ | Opções           |
|--|---|------------------|
| Em 31 de dezembro de 2011  | 5,71  | 4.239.207        |
| Outorgadas   | -   | 679.563          |
| Rescisões de contrato de trabalho de beneficiários em<br>que não transcorreu o prazo de carência | -   | (208.111)        |
| Em 31 de dezembro de 2012  | <u>5,71</u>                                   | <u>4.710.659</u> |

• Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$24.308, dos quais R\$10.929 foram apropriados até 31 de dezembro de 2012, estando apresentados como “Outras despesas operacionais”, em contrapartida no patrimônio líquido. As premissas utilizadas na precificação do programa de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 53,56%; (ii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 12,88% e 12,95%; e (iii) prazo de vida, como mencionado no item b) correspondente a cada uma das séries.

O total acumulado do encargo relacionado com tais planos monta a R\$23.490, integralmente apresentado em contrapartida do patrimônio líquido.

### 19.3. Dividendos

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição de reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é assim demonstrado:

|  | <u>2012</u>     | <u>2011</u>     |
|--|-----------------|-----------------|
| Lucro líquido do exercício   | 256.919         | 226.121         |
| Constituição da reserva legal  | <u>(12.846)</u> | <u>(11.306)</u> |
| Base de cálculo  | 244.073         | 214.815         |
| Dividendo mínimo estatutário - %   | <u>25</u>       | <u>25</u>       |
| Dividendo proposto pela Administração - R\$0,26 por ação<br>(R\$0,23 por ação em 2011) | <u>61.018</u>   | <u>53.704</u>   |

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 18 de abril de 2012, foi aprovado o pagamento dos dividendos propostos pela Administração em 31 de dezembro de 2011, no montante de R\$53.704 (que corresponde a R\$0,23 por ação).

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS, os dividendos mínimos obrigatórios são reconhecidos no fim do exercício, ainda que os dividendos não tenham sido oficialmente declarados, o que ocorrerá no exercício seguinte.

### 19.4. Reservas de lucros

#### a) Legal

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

#### b) Retenção de lucros

Como indicado na nota explicativa nº 28, em 31 de dezembro de 2012 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas montam a R\$1.178.067 (R\$1.121.569 em 2011) e das unidades a comercializar R\$733.670 (R\$587.580 em 2011), representando um total de R\$1.911.737 (R\$1.720.249 em 2011) em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A exemplo de anos anteriores, a Administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$183.055, seja destinado à reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

## 20. RECEITA

A reconciliação das vendas e dos serviços prestados brutos para a receita líquida é como segue:

|                                   | Controladora   |                | Consolidado      |                  |
|-----------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                                   | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
| Receita bruta operacional:        |                |                |                  |                  |
| Incorporação e revenda de imóveis | 9.024          | 1.091          | 2.176.168        | 1.948.771        |
| Prestação de serviços             | 92.390         | 77.359         | 44.619           | 30.305           |
| Deduções da receita bruta         | <u>(8.205)</u> | <u>(6.328)</u> | <u>(58.547)</u>  | <u>(70.728)</u>  |
| Receita líquida operacional       | <u>93.209</u>  | <u>72.122</u>  | <u>2.162.240</u> | <u>1.908.348</u> |

## 21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

## a) Custos

|   | Controladora   |               | Consolidado      |                  |
|---|----------------|---------------|------------------|------------------|
|   | <u>2012</u>    | <u>2011</u>   | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
| Terrenos  | -              | -             | 422.931          | 321.609          |
| Obra  | 7.085          | 473           | 859.075          | 875.556          |
| Incorporação  | -              | -             | 104.366          | 69.696           |
| Manutenção em garantia  | -              | -             | 8.865            | 8.604            |
| Gerenciamento de obra   | 98.211         | 77.223        | 63.374           | 39.549           |
| Despesa financeira alocada ao custo<br>(nota explicativa nº 10) | <u>-</u>       | <u>-</u>      | <u>87.760</u>    | <u>72.800</u>    |
|   | <u>105.297</u> | <u>77.697</u> | <u>1.546.371</u> | <u>1.387.814</u> |

## b) Despesas comerciais, gerais e administrativas e remuneração dos administradores

|   | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
| Benefícios a administradores e empregados<br>(nota explicativa nº 22) | 79.785         | 70.947         | 88.124         | 74.548         |
| Viagens e deslocamentos   | 2.716          | 2.518          | 2.912          | 2.583          |
| Consultoria   | 17.822         | 15.652         | 21.417         | 19.070         |
| Consumos diversos   | 18.637         | 17.526         | 21.690         | 19.031         |
| Bônus (nota explicativa nº 15)  | 21.942         | 11.760         | 21.942         | 11.760         |
| Despesas comerciais   | <u>8.337</u>   | <u>9.419</u>   | <u>112.597</u> | <u>103.784</u> |
|   | <u>149.239</u> | <u>127.822</u> | <u>268.682</u> | <u>230.776</u> |

## 22. DESPESA DE BENEFÍCIOS A ADMINISTRADORES E EMPREGADOS

|   | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
| Salários                                  | 42.803        | 37.380        | 47.471        | 39.653        |
| Encargos                                  | 29.910        | 26.727        | 32.408        | 27.615        |
| Treinamentos                              | 296           | 1.055         | 483           | 1.128         |
| Custos de planos de contribuição definida | 194           | 218           | 194           | 218           |
| Outros benefícios                         | <u>6.582</u>  | <u>5.567</u>  | <u>7.568</u>  | <u>5.934</u>  |
|   | <u>79.785</u> | <u>70.947</u> | <u>88.124</u> | <u>74.548</u> |
| Número de empregados                      | <u>1.318</u>  | <u>1.403</u>  | <u>2.009</u>  | <u>1.710</u>  |

## 23. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

|   | Controladora    |                 | Consolidado     |                |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|   | <u>2012</u>     | <u>2011</u>     | <u>2012</u>     | <u>2011</u>    |
| Contingências trabalhistas e tributárias      | (3.554)         | (500)           | (3.554)         | (500)          |
| Acordos judiciais                             | -               | -               | 259             | -              |
| “Stock options” (nota explicativa nº 19.2.b)) | (6.190)         | (4.740)         | (6.190)         | (4.740)        |
| Despesas de garantias                         | (12.524)        | (8.125)         | (10.802)        | (5.716)        |
| Outras receitas (despesas)                    | <u>834</u>      | <u>2.440</u>    | <u>(621)</u>    | <u>1.905</u>   |
|   | <u>(21.434)</u> | <u>(10.925)</u> | <u>(20.908)</u> | <u>(9.051)</u> |

## 24. RESULTADO FINANCEIRO

|                                  | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                  | <u>2012</u>     | <u>2011</u>     | <u>2012</u>     | <u>2011</u>     |
| Despesas financeiras:            |                 |                 |                 |                 |
| Juros                            | (64.173)        | (70.030)        | (66.037)        | (70.348)        |
| Perdas - “swap” de taxa de juros | (1.354)         | (1.235)         | (1.354)         | (1.235)         |
| Outras despesas financeiras      | <u>(5.154)</u>  | <u>(4.588)</u>  | <u>(4.181)</u>  | <u>(229)</u>    |
|                                  | <u>(70.681)</u> | <u>(75.853)</u> | <u>(71.572)</u> | <u>(71.812)</u> |
| Receitas financeiras:            |                 |                 |                 |                 |
| Juros com aplicações financeiras | 6.956           | 17.000          | 32.550          | 46.234          |
| Juros recebidos                  | -               | -               | 8.207           | 12.294          |
| Encargos de contas a receber     | -               | -               | 18.265          | 19.299          |
| Outras receitas financeiras      | <u>2.573</u>    | <u>742</u>      | <u>4.034</u>    | <u>6.993</u>    |
|                                  | <u>9.529</u>    | <u>17.742</u>   | <u>63.056</u>   | <u>84.820</u>   |
| Resultado financeiro             | <u>(61.152)</u> | <u>(58.111)</u> | <u>(8.516)</u>  | <u>13.008</u>   |

## 25. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominal e efetiva está demonstrada a seguir:

|  | Consolidado   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
| Receitas de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa | 2.167.144     | 1.947.680     |
| Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (a)   | (61.233)      | (53.933)      |
|  |               |               |
|  | Controladora  |               |
|  | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social   | 256.919       | 227.222       |
| Alíquota - 34% (b)   | (87.352)      | (77.255)      |
| Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)  | 171.400       | 145.744       |
| Crédito fiscal não constituído   | <u>84.048</u> | <u>68.489</u> |

- (a) A aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social no regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média de 3,08% e 2,87%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.
- (b) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

## 26. LUCRO POR AÇÃO

## a) Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

|  | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------|-------------|
| Lucro atribuível aos acionistas da Companhia                       | 256.949     | 226.121     |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares) | 233.293     | 233.293     |
| Lucro básico por ação  | 1,10        | 0,97        |

## b) Diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

|  | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------|-------------|
| Lucro atribuível aos acionistas da Companhia                                       | 256.919     | 226.121     |
| Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano   | 233.2931    | 233.293     |
| Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano                             | 7,38        | 7,33        |
| Número médio ponderado de ações sujeitas à opção durante o ano                     | -           | -           |
| Preço de exercício para as ações sujeitas à opção durante o ano - R\$              | -           | -           |
| Número médio ponderado de ações que teriam sido emitidas ao preço médio de mercado | -           | -           |
| Lucro diluído por ação - R\$   | 1,10        | 0,97        |

## 27. COMPROMISSOS

### a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, o Grupo tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual o Grupo poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Nenhum empreendimento em construção estão sob cláusula resolutiva. Os resultados atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

|  | <u>Consolidado</u> |                  |
|--|--------------------|------------------|
|  | <u>2012</u>        | <u>2011</u>      |
| Empreendimentos concluídos   | <u>546.318</u>     | <u>480.789</u>   |
| Empreendimentos em construção  | <u>1.991.349</u>   | <u>1.860.674</u> |
| Receita apropriada   | 3.055.296          | 3.032.292        |
| Parcelas recebidas   | (1.063.947)        | (1.171.618)      |
| Permuta por terrenos apropriada  | <u>(283.735)</u>   | <u>(184.196)</u> |
| Permuta por terrenos   | (451.822)          | (294.900)        |
| Permuta por terrenos a apropriar   | 168.087            | 110.704          |
| Parcela classificada em adiantamento de clientes<br>(nota explicativa nº 14) | <u>(1.980)</u>     | <u>-</u>         |
| Receita de vendas a apropriar (*)  | <u>1.702.425</u>   | <u>1.681.134</u> |
| Total de contas a receber  | <u>3.954.377</u>   | <u>3.838.401</u> |

(\*) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

|  | Consolidado        |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <u>2012</u>        | <u>2011</u>        |
| Receita de vendas a apropriar                      | 1.702.425          | 1.681.134          |
| Permuta por terrenos a apropriar                   | <u>168.087</u>     | <u>110.704</u>     |
| Receita de vendas a apropriar (i)                  | 1.870.512          | 1.791.838          |
| Custo orçado a incorrer das unidades vendidas (ii) | <u>(1.178.067)</u> | <u>(1.121.569)</u> |
|  | <u>692.445</u>     | <u>670.269</u>     |

(i) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

(ii) Não corresponde à informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

Os custos incorridos e a incorrer de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

|  | Consolidado      |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
| Custo incorrido das unidades em estoque                  | 676.481          | 428.409          |
| Custo orçado (*)- total a incorrer (unidades em estoque) | <u>733.670</u>   | <u>587.580</u>   |
| Custo a apropriar das unidades em estoque                | 1.410.151        | 1.015.989        |
| Custo orçado (*) a incorrer das unidades vendidas        | <u>1.178.067</u> | <u>1.121.569</u> |
| Total do custo a apropriar                               | <u>2.588.218</u> | <u>2.137.558</u> |

(\*) Não corresponde à informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

Dos custos a incorrer, determinados gastos já estão contratados, como a seguir:

|  | Consolidado    |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <u>2012</u>    | <u>2011</u>    |
| Aquisição de elevadores                                | 12.638         | 11.151         |
| Outros custos  | <u>885.375</u> | <u>669.476</u> |
| Total dos gastos contratados, mas ainda não incorridos | <u>898.013</u> | <u>680.627</u> |

#### b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$596.738 (R\$421.522 em 2011), dos quais R\$443.839 (R\$361.802 em 2011) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$152.898 (R\$99.721 em 2011) se referem à participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.



c) Compromissos com arrendamento mercantil operacional -  
companhia do Grupo como arrendatária

A Companhia arrenda os escritórios em que estão localizadas a matriz e as filiais. Os termos do arrendamento são de quatro anos, e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do período de arrendamento à taxa de mercado.

A Companhia tem de fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam a R\$5.434 (R\$3.775 em 2011).

## 28. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos de operações de mútuo

|  | Controladora  |               |              |              | Consolidado  |              |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Ativo         |               | Passivo      |              | Ativo        |              |
|  | 2012          | 2011          | 2012         | 2011         | 2012         | 2011         |
| Sociedades controladas de forma integral                 | <u>4.206</u>  | <u>4.813</u>  | <u>4.471</u> | <u>5.163</u> | —            | —            |
| Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins | -             | 3             | -            | -            | -            | -            |
| Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | -             | 1             | -            | -            | -            | -            |
| Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 95            | 20            | -            | -            | -            | -            |
| Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3             | 6             | -            | -            | -            | -            |
| Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 3.511         | 3.211         | -            | -            | -            | -            |
| Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 89            | 87            | -            | -            | -            | -            |
| Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 6             | 6             | -            | -            | -            | -            |
| Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 12            | 12            | -            | -            | -            | -            |
| Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliário Ltda.     | 432           | 231           | -            | -            | -            | -            |
| Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR      | -             | -             | -            | 215          | -            | -            |
| Sociedades controladas com participação de terceiros     | <u>4.148</u>  | <u>3.577</u>  | —            | <u>215</u>   | —            | —            |
| Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.                   | 37            | 37            | -            | -            | 18           | 18           |
| Parqueven Empreendimentos Ltda.                          | 158           | 87            | -            | -            | 78           | 44           |
| Cygnus Even Empreendimentos Ltda.                        | 36            | 152           | -            | -            | -            | -            |
| Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)        | —             | —             | 3.000        | 3.000        | —            | —            |
| Sociedades controladas sob controle comum                | <u>231</u>    | <u>276</u>    | <u>3.000</u> | <u>3.000</u> | <u>96</u>    | <u>62</u>    |
| Sociedades controladas                                   | <u>8.585</u>  | <u>8.666</u>  | <u>7.471</u> | <u>8.378</u> | <u>96</u>    | <u>62</u>    |
| Demais partes relacionadas:                              |               |               |              |              |              |              |
| ABC Construtora e Incorporadora Ltda.                    | -             | -             | -            | -            | -            | -            |
| ABC T&K Participações S.A.                               | 7             | 7             | -            | -            | 7            | 7            |
| Outras   | <u>1.420</u>  | <u>3.000</u>  | <u>412</u>   | <u>469</u>   | <u>1.810</u> | <u>3.000</u> |
|  | <u>1.427</u>  | <u>3.007</u>  | <u>412</u>   | <u>469</u>   | <u>1.817</u> | <u>3.007</u> |
|  | <u>10.012</u> | <u>11.673</u> | <u>7.883</u> | <u>8.847</u> | <u>1.913</u> | <u>3.069</u> |
| Saldos apresentados no circulante                        | —             | —             | 7.883        | 8.847        | —            | —            |
| Saldos apresentados no não circulante                    | <u>10.012</u> | <u>11.673</u> | —            | —            | <u>1.913</u> | <u>3.069</u> |

Os saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não têm vencimento predeterminado.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas sob controle comum decorrem do processo de consolidação proporcional das informações contábeis, exceto o saldo da controladora com a sociedade controlada Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda., que foi totalmente eliminado no processo de consolidação em virtude de o sócio também ter saldo com essa sociedade controlada sob controle comum, na proporção de sua participação do capital social.

b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os conselheiros e diretores. A remuneração paga, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

|  | <u>2012</u>   | <u>2011</u>   |
|--|---------------|---------------|
| Conselho de Administração  | 208           | 468           |
| Diretoria:   |               |               |
| Salários e encargos  | 6.469         | 5.525         |
| Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL  | 35            | 40            |
| Demais benefícios  | <u>245</u>    | <u>186</u>    |
|  | 6.957         | 6.219         |
| <br>Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº15 - parcela dos administradores) | 13.600        | 6.400         |
| Opção de compra de ações (nota explicativa nº 19.2)  | <u>3.217</u>  | <u>4.740</u>  |
|  | <u>23.774</u> | <u>17.359</u> |

## 29. SEGUROS

A controladora e suas controladas mantêm seguros cujas coberturas, segundo as apólices contratadas, estão indicadas a seguir:

a) Risco de engenharia: (i) básica - R\$6.012.371 (R\$6.573.808 em 2011); e (ii) outras - R\$463.025 (R\$458.938 em 2011):

(i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto, etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, etc.

b) Riscos diversos: R\$14.220 (R\$11.475 em 2011).

### 30. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

#### 30.1. Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo. Exceto pelo “swap” contratado e descrito na nota explicativa nº 2.7, o Grupo não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central do Grupo, a qual identifica e avalia os riscos e protege o Grupo contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

##### a) Risco de mercado

###### (i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de o Grupo não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, o Grupo não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

###### (ii) Risco de volatilidade no preço das debêntures

O Grupo está exposto ao risco de mudanças no preço das debêntures em razão dos investimentos por ele mantidos e classificados no balanço patrimonial consolidado como mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os investimentos do Grupo em debêntures são basicamente em “conglomerados financeiros”.

Com base na premissa de que as debêntures apresentem variações de 5%, sendo mantidas todas as outras variáveis constantes, o impacto das variações dos preços sobre o lucro do exercício após o cálculo do imposto de renda e da contribuição social monta a R\$1.305.

###### (iii) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.a), incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 4.

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, debêntures e cessão de recebíveis estão mencionadas nas notas explicativas nº 11, nº 12.(a), nº 12.(b) e nº 6.b), respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa nº 30, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos está sujeita a encargos financeiros.

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e “hedge” alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na nota explicativa nº 30.1.(d).

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (1) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (2) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um “hedge” natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (3) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um “hedge” natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

Eventualmente, o Grupo também efetua operações de “swap” de taxa de juros, a fim de proteger o risco de taxa de juros decorrente de debêntures emitidas e sujeitas à variação das taxas de CDI.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros está detalhada na nota explicativa nº 6 (c).

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais do Grupo e agregada pelo Departamento de Finanças, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que o Grupo não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida do Grupo e o cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo para aplicação pelo Grupo, o qual investe o excesso de caixa em contas-correntes com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

Na tabela a seguir, análise dos passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis nas datas.

|   | Consolidado     |                      |                         |         |
|---|-----------------|----------------------|-------------------------|---------|
|   | Menos de um ano | Entre um e dois anos | Entre dois e cinco anos | Total   |
| Em 31 de dezembro de 2012:                        |                 |                      |                         |         |
| Empréstimos - crédito imobiliário                 | 284.978         | 266.987              | 268.748                 | 820.713 |
| Empréstimos - financiamento de terreno            | 12.970          | -                    | 120.000                 | 132.970 |
| Empréstimos - créditos de recebíveis imobiliários | -               | -                    | 85.149                  | 85.149  |
| Arrendamento Mercantil                            | 181             | 181                  | 318                     | 680     |
| Swap  | 1.533           | -                    | -                       | 1.533   |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis           | 98.817          | 4.549                | 19                      | 103.385 |
| Debêntures  | 9.140           | 248.477              | 150.000                 | 407.617 |
| Em 31 de dezembro de 2011:                        |                 |                      |                         |         |
| Empréstimos - crédito imobiliário                 | 442.261         | 272.724              | 67.965                  | 782.950 |
| Empréstimos - financiamento de terreno            | 96.123          | 17.666               | 50.309                  | 164.098 |
| Empréstimos - FINAME                              | 851             | -                    | 1.588                   | 2.439   |
| Empréstimos - créditos de recebíveis imobiliários | -               | -                    | 76.800                  | 76.800  |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis           | 66.759          | 2.217                | 15.006                  | 83.982  |
| Debêntures  | 74.170          | 53.323               | 248.477                 | 375.970 |

d) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros

| Dados consolidados  | 2012      |           | 2011      |           | 2012     |          |          |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
|   | Ativo     | Passivo   | Ativo     | Passivo   | Provável | 25%      | 50%      |
| Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 9.(a)): |           |           |           |           |          |          |          |
| IGP-M/IPCA  | 2.034.560 | -         | 1.991.604 | -         |          |          |          |
| INCC  | 500.764   | -         | 480.789   | -         | 39.119   | 29.339   | 19.560   |
|   | 1.553.796 | -         | 1.510.815 | -         | 111.387  | 83.540   | 55.694   |
| Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 9.(b))          |           |           |           |           |          |          |          |
| IGP-M/IPCA  | -         | 19.830    | -         | 30.664    | (1.549)  | (1.936)  | (2.324)  |
|   | -         | 19.830    | -         | 30.664    |          |          |          |
| Empréstimos (nota explicativa nº 15.(a))                  |           |           |           |           |          |          |          |
| CDI   | -         | 1.041.046 | -         | 1.026.288 |          |          |          |
| TR  | -         | 220.025   | -         | 243.337   | (18.475) | (23.094) | (27.713) |
|   | -         | 821.021   | -         | 782.951   | (2.378)  | (2.973)  | (3.568)  |
| Debêntures (nota explicativa nº 15.(b))                   |           |           |           |           |          |          |          |
| IPCA  | -         | 400.000   | -         | 354.000   |          |          |          |
| CDI   | -         | -         | -         | 50.000    | -        | -        | -        |
|   |           | 400.000   |           | 304.000   | (33.588) | (41.985) | (50.381) |

| <u>Dados consolidados</u>                              | 2012          |                | 2011          |                | 2012            |            |            |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|------------|------------|
|  | <u>Ativo</u>  | <u>Passivo</u> | <u>Ativo</u>  | <u>Passivo</u> | <u>Provável</u> | <u>25%</u> | <u>50%</u> |
| Mútuos (nota explicativa nº 20)                        | <u>52.106</u> | -              | <u>33.320</u> | -              |                 |            |            |
| CDI  | 52.106        | -              | 33.320        | -              | 4.375           | 3.281      | 1.641      |
| Contas a pagar de terrenos<br>(nota explicativa nº 14) | -             | <u>103.385</u> | -             | <u>83.982</u>  |                 |            |            |
| INCC   | -             | 103.385        | -             | 80.040         | (7.508)         | (9.385)    | (11.262)   |
| IGP-M  | -             | -              | -             | 2.666          | -               | -          | -          |
| INPC   | -             | -              | -             | 1.276          | -               | -          | -          |

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2012. Nos cenários adicionais são contempladas, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (nota explicativa nº 27.a)).

### 30.2. Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, o Grupo pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Em 2012, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2011, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

|   | Consolidado      |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
| Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12.a e nº 12.b)) | 1.448.663        | 1.402.258        |
| Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6.b))                           | 19.830           | 30.664           |
| Caixa e equivalentes de caixa   | (38.474)         | (58.522)         |
| Aplicações financeiras  | (433.266)        | (366.188)        |
| Contas vinculadas   | -                | (2.409)          |
| Dívida líquida  | <u>996.753</u>   | <u>1.005.803</u> |
| Total do patrimônio líquido   | 1.805.023        | 1.594.474        |
| Total do capital  | <u>2.801.776</u> | <u>2.600.277</u> |
| Índice de alavancagem financeira - %                                      | <u>35,6</u>      | <u>38,7</u>      |

### 30.3. Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (“impairment”), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

O Grupo aplica o CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo a seguir:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (como preços) seja indiretamente (ou derivados dos preços) (nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

Na tabela a seguir estão apresentados os ativos do Grupo mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros pelo Grupo (nota explicativa nº 4).

|  | Consolidado    |                |          | Saldo<br>total |
|--|----------------|----------------|----------|----------------|
|  | Nível 1        | Nível 2        | Nível 3  |                |
| Em 31 de dezembro de 2012:               |                |                |          |                |
| Operações compromissadas:                |                |                |          |                |
| Debêntures de conglomerados financeiros  | -              | 38.460         | -        | 38.460         |
| LFTs                                     | 36.301         | -              | -        | 36.301         |
| Títulos de renda fixa:                   |                |                |          |                |
| LFTs                                     | 146.223        | -              | -        | 146.223        |
| CDBs                                     | -              | 211.178        | -        | 211.178        |
| Debêntures de conglomerados financeiros  | -              | 222            | -        | 222            |
| Debêntures de empresas de energia        | -              | 882            | -        | 882            |
| Total do ativo em 31 de dezembro de 2012 | <u>182.524</u> | <u>250.742</u> | <u>-</u> | <u>433.266</u> |
| Em 31 de dezembro de 2011:               |                |                |          |                |
| Operações compromissadas:                |                |                |          |                |
| Debêntures de conglomerados financeiros  | -              | 49.902         | -        | 49.902         |
| LFTs                                     | 39.609         | -              | -        | 39.609         |
| Títulos de renda fixa:                   |                |                |          |                |
| LTNs                                     | 8.326          | -              | -        | 8.326          |
| LFTs                                     | 57.348         | -              | -        | 57.348         |
| CDBs                                     | -              | 187.456        | -        | 187.456        |
| Debêntures de empresas de energia        | -              | 23.547         | -        | 23.547         |
| Total do ativo em 31 de dezembro de 2011 | <u>105.283</u> | <u>260.905</u> | <u>-</u> | <u>366.188</u> |

O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados nas datas dos balanços. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e esses preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais. Esses instrumentos estão incluídos no nível 1.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que estão disponíveis e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 3.



Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.
- O valor justo de “swaps” de taxa de juros calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.

### 31. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (notas explicativas nº 30.3 e nº 4), os demais ativos financeiros são classificados como “Empréstimos e recebíveis” e os passivos como “Outros passivos financeiros”.

### 32. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes:

|   | Controladora  |                | Consolidado      |                  |
|---|---------------|----------------|------------------|------------------|
|   | <u>2012</u>   | <u>2011</u>    | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
| Contas a receber de clientes:                                     |               |                |                  |                  |
| Sem alienação fiduciária  | -             | -              | 6.720            | 5.784            |
| Com alienação fiduciária  | <u>3.752</u>  | <u>23.036</u>  | <u>2.029.587</u> | <u>1.987.563</u> |
| Total de contas a receber de clientes                             | <u>3.752</u>  | <u>23.036</u>  | <u>2.036.307</u> | <u>1.993.347</u> |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:          |               |                |                  |                  |
| CDBs  | 17.580        | 71.076         | 211.178          | 187.456          |
| Lastreados por debêntures de conglomerados financeiros            | 25            | 17.078         | 38.682           | 49.902           |
| Debêntures de empresas de “leasing” e energia                     | 99            | 8.059          | 882              | 23.547           |
| Lastreados por títulos privados                                   | 17.704        | 96.213         | 250.742          | 260.905          |
| Lastreados por LTNs ou LFTs                                       | <u>14.520</u> | <u>36.031</u>  | <u>182.524</u>   | <u>105.283</u>   |
| Total dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | <u>40.454</u> | <u>132.244</u> | <u>433.266</u>   | <u>366.188</u>   |

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2012 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por “rating”:

|   | “Rating” |     |       | Saldo          |
|---|----------|-----|-------|----------------|
|   | Moody’s  | S&P | Fitch |                |
| CDBs  | Aaa      | AAA | AAA   | <u>211.178</u> |
|   |          |     | AA+   | 9.787          |
|   |          |     | AAA   | 18.500         |
|   |          | AAA |       | 10.395         |
| Debêntures de conglomerados financeiros       |          |     |       | 38.682         |
| Debêntures de empresas de “leasing” e energia |          |     | AA+   | 882            |
|   |          |     |       | <u>250.742</u> |

Os recursos da Companhia e de suas controladas são aplicados de maneira que atenda aos limites de aplicação por escala de “rating” de risco estabelecida na política financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

### 33. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

A Administração definiu os segmentos operacionais do Grupo com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas, revisados pela Diretoria Executiva.

A Diretoria Executiva efetua sua análise do negócio segmentando-o pela perspectiva regional. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre majoritariamente nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda, principalmente, da venda de imóveis.

A Diretoria Executiva avalia o desempenho dos segmentos operacionais da atividade de incorporação imobiliária com base em uma mensuração do lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais, como resumido a seguir:

| <u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2012</u> | R\$                |                  |                    |
|--|--------------------|------------------|--------------------|
|  | SP                 | Demais praças    | Total              |
| Receita bruta operacional                        | 1.652.185          | 568.602          | 2.220.787          |
| Deduções da receita bruta                        | <u>(47.641)</u>    | <u>(10.906)</u>  | <u>(58.547)</u>    |
| Receita líquida operacional                      | 1.604.544          | 557.696          | 2.162.240          |
| Custo incorrido das vendas realizadas            | <u>(1.090.577)</u> | <u>(455.794)</u> | <u>(1.546.371)</u> |
| Lucro bruto                                      | 513.967            | 101.902          | 615.869            |
| Despesas comerciais                              | <u>(82.797)</u>    | <u>(29.800)</u>  | <u>(112.597)</u>   |
| Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais   | <u>431.170</u>     | <u>72.102</u>    | <u>503.272</u>     |

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011

|  | R\$                |                 |                    |
|--|--------------------|-----------------|--------------------|
|  | SP                 | Demais praças   | Total              |
| Receita bruta operacional                      | 1.485.139          | 493.937         | 1.979.076          |
| Deduções da receita bruta                      | <u>(56.295)</u>    | <u>(14.433)</u> | <u>(70.728)</u>    |
| Receita líquida operacional                    | 1.428.844          | 479.504         | 1.908.348          |
| Custo incorrido das vendas realizadas          | <u>(1.002.230)</u> | <u>385.584</u>  | <u>(1.387.814)</u> |
| Lucro bruto                                    | 426.614            | 93.920          | 520.534            |
| Despesas comerciais                            | <u>(79.380)</u>    | <u>(24.404)</u> | <u>(103.784)</u>   |
| Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais | <u>347.234</u>     | <u>69.516</u>   | <u>416.750</u>     |

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

|  | Consolidado     |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <u>2012</u>     | <u>2011</u>     |
| Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais:  |                 |                 |
| Segmento São Paulo ("SP")  | 407.955         | 338.818         |
| Segmento demais praças   | <u>72.102</u>   | <u>69.516</u>   |
|  | 480.057         | 408.334         |
| Margem bruta de serviços prestados a sociedades controladas consolidadas proporcionalmente (não eliminado) | 23.215          | 8.416           |
| Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)   | (156.085)       | (126.992)       |
| Resultado financeiro   | (8.516)         | 13.008          |
| Outras despesas, líquidas  | (20.908)        | (9.051)         |
| Imposto de renda e contribuição social   | <u>(47.199)</u> | <u>(60.933)</u> |
| Lucro líquido do exercício   | <u>270.564</u>  | <u>232.782</u>  |

Os valores fornecidos à Diretoria Executiva com relação ao total do ativo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses ativos são alocados com base nas operações do segmento.

Os ativos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do ativo, conforme segue:

|   | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Segmento SP                               | 2.784.749        | 2.476.661        |
| Segmento demais praças                    | <u>775.113</u>   | <u>695.218</u>   |
|   | 3.559.862        | 3.171.879        |
| Corporativo                               | <u>213.818</u>   | <u>317.201</u>   |
| Ativo total, conforme balanço patrimonial | <u>3.773.681</u> | <u>3.489.080</u> |

Os valores fornecidos à Diretoria Executiva com relação ao total do passivo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses passivos são alocados com base nas operações do segmento.

Os passivos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do passivo, conforme segue:

|   | <u>2012</u>      | <u>2011</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Segmento SP                                 | 1.094.747        | 954.725          |
| Segmento demais praças                      | <u>420.452</u>   | <u>432.712</u>   |
|   | 1.515.199        | 1.387.437        |
| Corporativo                                 | <u>453.388</u>   | <u>507.169</u>   |
| Passivo total, conforme balanço patrimonial | <u>1.968.588</u> | <u>1.894.606</u> |

#### 34. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo Conselho de Administração em 1º de março de 2013

---