

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	9
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	10
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	22
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	23
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	30
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	72
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	74
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	76

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	77
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	78

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	146.724.120
Preferenciais	0
Total	146.724.120
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	26/04/2013	Dividendo	29/11/2013	Ordinária		0,54414

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	2.439.243	1.879.719	1.591.497
1.01	Ativo Circulante	116.238	93.393	253.246
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.925	625	144.621
1.01.02	Aplicações Financeiras	109.503	62.013	60.447
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	109.503	62.013	60.447
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	109.503	62.013	60.447
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.810	30.755	48.178
1.01.08.03	Outros	3.810	30.755	48.178
1.01.08.03.01	Certificado de Potencial Adicional de Construção CEPAC	0	21.219	47.021
1.01.08.03.02	Outros créditos	3.810	9.536	1.157
1.02	Ativo Não Circulante	2.323.005	1.786.326	1.338.251
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	56.199	74.860	34.221
1.02.01.03	Contas a Receber	14.618	0	0
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	14.618	0	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	9.778	13.617	14.851
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	9.778	13.617	14.851
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	31.803	61.243	19.370
1.02.01.09.03	Impostos a compensar	17.492	20.913	19.331
1.02.01.09.04	Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	0	40.307	0
1.02.01.09.05	Outros	14.311	23	39
1.02.02	Investimentos	2.255.500	1.700.676	1.295.659
1.02.03	Imobilizado	5.335	5.778	5.422
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.335	5.778	5.422
1.02.04	Intangível	5.971	5.012	2.949
1.02.04.01	Intangíveis	5.971	5.012	2.949

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	2.439.243	1.879.719	1.591.497
2.01	Passivo Circulante	333.993	221.284	192.717
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.797	3.926	2.894
2.01.02	Fornecedores	12.981	1.211	610
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.981	1.211	610
2.01.03	Obrigações Fiscais	33	8	17
2.01.05	Outras Obrigações	314.325	213.652	187.498
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	175.152	133.810	91.994
2.01.05.02	Outros	139.173	79.842	95.504
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	139.172	79.840	78.130
2.01.05.02.04	Contas a pagar	1	2	17.374
2.01.06	Provisões	1.857	2.487	1.698
2.01.06.02	Outras Provisões	1.857	2.487	1.698
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	1.857	2.487	1.698
2.02	Passivo Não Circulante	3.774	3.774	445
2.02.04	Provisões	3.774	3.774	445
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.774	3.774	445
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	3.774	3.774	445
2.03	Patrimônio Líquido	2.101.476	1.654.661	1.398.335
2.03.01	Capital Social Realizado	1.050.000	1.050.000	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	38.297	38.297
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297	38.297
2.03.04	Reservas de Lucros	1.013.179	566.364	635.968
2.03.04.01	Reserva Legal	89.014	59.715	42.907
2.03.04.02	Reserva Estatutária	924.165	506.649	593.061

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	574.969	325.694	303.628
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-61.606	-43.902	-38.215
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-51.232	-37.251	-32.385
3.04.02.02	Honorários da administração	-10.374	-6.651	-5.830
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.604	5.762	639
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-549	-4.543	-392
3.04.05.01	Provisão para perdas com investimentos	-231	-861	-44
3.04.05.02	Despesas tributárias	-318	-353	-348
3.04.05.03	Provisão para riscos e processos judiciais	0	-3.329	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	631.520	368.377	341.596
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	574.969	325.694	303.628
3.06	Resultado Financeiro	11.018	10.472	25.339
3.06.01	Receitas Financeiras	11.125	10.563	25.411
3.06.02	Despesas Financeiras	-107	-91	-72
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	585.987	336.166	328.967
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	585.987	336.166	328.967
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	585.987	336.166	328.967
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	3,99	2,29	2,25

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	585.987	336.166	328.967
4.03	Resultado Abrangente do Período	585.987	336.166	328.967

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	354.784	76.399	202.767
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-49.658	-12.907	-16.840
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	585.987	336.166	328.967
6.01.01.03	Variação monetária e juros, líquidos	-10.995	-6.850	-6.698
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	3.573	2.075	1.638
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-631.520	-368.377	-341.596
6.01.01.07	Provisão para perdas com investimentos	231	861	44
6.01.01.08	Amortização de ágio mais valia	8.226	981	805
6.01.01.09	Baixa de investimento	4.502	18.909	0
6.01.01.10	Provisão/reversão para riscos e processos judiciais	0	3.328	0
6.01.01.11	Ganho em investimento com compra vantajosa	-9.662	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	404.442	89.306	219.607
6.01.02.01	Aquisição de CEPAC	-45.228	-49.254	0
6.01.02.02	Dividendos recebidos de controladas	444.092	164.565	227.285
6.01.02.03	Outros ativos	4.688	-10.259	-7.355
6.01.02.04	Fornecedores	-2	601	-485
6.01.02.05	Outros passivos	892	-16.347	162
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-317.827	-185.315	-211.571
6.02.01	Aplicações em títulos financeiros	-269.854	-68.971	-57.334
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	232.121	74.255	27.159
6.02.03	Aporte em controladas	-269.870	-186.105	-179.708
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-4.090	-4.494	-1.688
6.02.05	Mais valia na aquisição de investimentos	-6.134	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-34.657	-35.080	58.883
6.03.01	Partes relacionadas	45.183	43.050	67.792
6.03.02	Dividendos pagos	-79.840	-78.130	-57.887
6.03.04	Alienação de ações de emissão própria	0	0	48.978
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.300	-143.996	50.079

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	625	144.621	94.542
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.925	625	144.621

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-139.172	0	-139.172
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-139.172	0	-139.172
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	585.987	0	585.987
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	585.987	0	585.987
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	446.815	-446.815	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	29.299	-29.299	0	0
5.06.05	Constituição de Reserva estatutária (expansão)	0	0	417.516	-417.516	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.050.000	38.297	1.013.179	0	0	2.101.476

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335
5.04	Transações de Capital com os Sócios	325.930	0	-325.930	-79.840	0	-79.840
5.04.01	Aumentos de Capital	325.930	0	-325.930	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-79.840	0	-79.840
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	336.166	0	336.166
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	336.166	0	336.166
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	256.326	-256.326	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	16.808	-16.808	0	0
5.06.05	Consituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	239.518	-239.518	0	0
5.07	Saldos Finais	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48.978	0	-78.130	0	-29.152
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.681	0	0	0	10.681
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-78.130	0	-78.130
5.04.08	Ganho na venda de ações em tesouraria	0	38.297	0	0	0	38.297
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	328.967	0	328.967
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	328.967	0	328.967
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	250.837	-250.837	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	16.448	-16.448	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	234.389	-234.389	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	5.604	2.433	1.621
7.01.02	Outras Receitas	5.604	2.433	1.621
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.023	-13.777	-14.843
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.005	-4.115	-14.152
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	-861	-44
7.02.04	Outros	-2.018	-8.801	-647
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.419	-11.344	-13.222
7.04	Retenções	-3.573	-3.056	-2.443
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.573	-3.056	-2.443
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-17.992	-14.400	-15.665
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	642.645	378.940	367.007
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	631.520	368.377	341.596
7.06.02	Receitas Financeiras	11.125	10.563	25.411
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	624.653	364.540	351.342
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	624.653	364.540	351.342
7.08.01	Pessoal	33.110	24.265	18.638
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.795	18.515	13.871
7.08.01.02	Benefícios	6.269	4.951	4.161
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.046	799	606
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.422	3.977	3.450
7.08.02.01	Federais	5.236	3.798	3.236
7.08.02.03	Municipais	186	179	214
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	134	132	287
7.08.03.02	Aluguéis	27	42	215
7.08.03.03	Outras	107	90	72
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	107	90	72
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	585.987	336.166	328.967
7.08.04.02	Dividendos	139.172	79.840	78.130

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	446.815	256.326	250.837

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1	Ativo Total	2.849.400	2.042.227	1.712.910
1.01	Ativo Circulante	1.595.657	1.102.632	784.304
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	62.808	38.470	215.794
1.01.02	Aplicações Financeiras	136.517	112.214	69.216
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	136.517	112.214	69.216
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	136.517	112.214	69.216
1.01.03	Contas a Receber	876.492	509.100	216.012
1.01.03.01	Clientes	876.492	509.100	216.012
1.01.04	Estoques	504.611	403.543	232.820
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	504.611	403.543	232.820
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.618	1.728	1.267
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.618	1.728	1.267
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.611	37.577	49.195
1.01.08.03	Outros	13.611	37.577	49.195
1.01.08.03.02	Outros créditos	13.611	12.575	2.174
1.01.08.03.03	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	0	25.002	47.021
1.02	Ativo Não Circulante	1.253.743	939.595	928.606
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	855.465	696.520	752.188
1.02.01.03	Contas a Receber	406.026	448.614	528.455
1.02.01.03.01	Clientes	406.026	448.614	528.455
1.02.01.04	Estoques	394.672	174.042	194.450
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	394.672	174.042	194.450
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	4.173	9.920	4.647
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	4.173	9.920	4.647
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	50.594	63.944	24.636
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	17.492	20.913	19.331
1.02.01.09.05	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	0	40.307	0
1.02.01.09.06	Outros créditos	33.102	2.724	5.305

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
1.02.02	Investimentos	386.458	231.940	167.733
1.02.02.01	Participações Societárias	386.458	231.940	167.733
1.02.03	Imobilizado	5.644	5.914	5.526
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.644	5.914	5.526
1.02.04	Intangível	6.176	5.221	3.159
1.02.04.01	Intangíveis	6.176	5.221	3.159

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2	Passivo Total	2.849.400	2.042.227	1.712.910
2.01	Passivo Circulante	403.573	296.055	213.246
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.677	8.995	6.837
2.01.02	Fornecedores	54.523	22.463	15.390
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	54.523	22.463	15.390
2.01.03	Obrigações Fiscais	40.681	24.300	17.167
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	40.681	24.300	17.167
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	34.833	19.605	12.989
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	5.848	4.695	4.178
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	20.348	50.684	18
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	20.348	50.684	18
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	20.348	50.684	18
2.01.05	Outras Obrigações	276.344	189.613	173.834
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.002	17	3.345
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.002	17	3.345
2.01.05.02	Outros	275.342	189.596	170.489
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	139.172	79.840	78.130
2.01.05.02.04	Contas a pagar	7.091	7.682	21.116
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	26.188	33.162	26.166
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	98.939	65.241	40.125
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	3.952	3.671	4.952
2.02	Passivo Não Circulante	335.361	83.423	94.463
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	272.584	53.722	48.633
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	272.584	53.722	48.633
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	272.584	53.722	48.633
2.02.02	Outras Obrigações	56.235	23.159	41.218
2.02.02.02	Outros	56.235	23.159	41.218
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	31.750	97	8.087

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2013	Penúltimo Exercício 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 31/12/2011
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	16.438	18.651	32.365
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	2.548	1.655	766
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	5.499	2.756	0
2.02.04	Provisões	6.542	6.542	4.612
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.542	6.542	4.612
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	6.542	6.542	4.612
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.110.466	1.662.749	1.405.201
2.03.01	Capital Social Realizado	1.050.000	1.050.000	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	38.297	38.297
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297	38.297
2.03.04	Reservas de Lucros	1.013.179	566.364	635.968
2.03.04.01	Reserva Legal	89.014	59.715	42.907
2.03.04.02	Reserva Estatutária	924.165	506.649	593.061
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.990	8.088	6.866

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.138.962	632.413	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-542.773	-292.927	0
3.03	Resultado Bruto	596.189	339.486	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-27.685	-31.047	0
3.04.01	Despesas com Vendas	-48.968	-30.856	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-83.789	-60.682	0
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-72.692	-53.412	0
3.04.02.02	Honorários da administração	-11.097	-7.270	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.530	7.688	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.912	-4.641	0
3.04.05.01	Despesas tributárias	-4.912	-2.716	0
3.04.05.03	Provisão para riscos e processos judiciais	0	-1.925	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.454	57.444	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	568.504	308.439	0
3.06	Resultado Financeiro	46.536	42.037	0
3.06.01	Receitas Financeiras	52.900	48.128	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.364	-6.091	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	615.040	350.476	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-26.286	-11.936	0
3.08.01	Corrente	-20.040	-15.642	0
3.08.02	Diferido	-6.246	3.706	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	588.754	338.540	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	588.754	338.540	0
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	585.987	336.166	0
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.767	2.374	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	3,99	2,29	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	588.754	338.540	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	588.754	338.540	0
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	585.987	336.166	0
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.767	2.374	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	23.603	-90.934	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	490.305	266.264	0
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	588.754	338.540	0
6.01.01.02	Ajuste a valor presente sobre clientes	6.192	-13.208	0
6.01.01.04	Variação monetária e juros. Líquidos	-32.359	-32.148	0
6.01.01.05	Depreciações e amortizações	3.623	2.138	0
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	26.286	11.936	0
6.01.01.07	Baixa de imobilizado	3	0	0
6.01.01.08	Baixa de investimentos	4.502	13.798	0
6.01.01.09	Provisão para riscos e processos judiciais	0	1.930	0
6.01.01.11	Equivalência patrimonial	-104.454	-57.444	0
6.01.01.12	Ganho em investimentos com compra vantajosa	-9.662	0	0
6.01.01.13	Amortizações de ágio mais valia	7.420	722	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-466.702	-357.198	0
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-297.639	-168.530	0
6.01.02.02	Aquisição de CEPAC	-45.228	-53.037	0
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-148.656	-95.994	0
6.01.02.05	Outros ativos	2.311	-14.644	0
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	-6.974	6.996	0
6.01.02.07	Fornecedores	20.288	7.073	0
6.01.02.08	Imposto de renda e contribuição social pagos	-19.431	-14.552	0
6.01.02.09	Juros pagos	-19.422	-8.304	0
6.01.02.10	Outros passivos	14.306	-16.206	0
6.01.02.11	Dividendos recebidos	33.743	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-109.671	-60.114	0
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-409.658	-109.316	0
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	398.955	75.074	0
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-4.312	-4.589	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
6.02.04	Aporte em controladas	-88.522	-46.031	0
6.02.05	Ágio na aquisição de investimentos	0	-3.048	0
6.02.06	Mais valia na aquisição de investimentos	-6.134	0	0
6.02.07	Dividendo recebido de controladas	0	27.796	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	110.406	-26.276	0
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	268.816	87.087	0
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos	-76.704	-34.081	0
6.03.03	Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-1.866	-1.152	0
6.03.06	Dividendos pagos	-79.840	-78.130	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	24.338	-177.324	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.470	215.794	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	62.808	38.470	0

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661	8.088	1.662.749
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661	8.088	1.662.749
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-139.172	0	-139.172	-1.865	-141.037
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-139.172	0	-139.172	0	-139.172
5.04.08	Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	0	0	0	0	0	0	-1.865	-1.865
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	585.987	0	585.987	2.767	588.754
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	585.987	0	585.987	2.767	588.754
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	446.815	-446.815	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	29.299	-29.299	0	0	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	417.516	-417.516	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.050.000	38.297	1.013.179	0	0	2.101.476	8.990	2.110.466

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335	6.866	1.405.201
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335	6.866	1.405.201
5.04	Transações de Capital com os Sócios	325.930	0	-325.930	-79.840	0	-79.840	-1.152	-80.992
5.04.01	Aumentos de Capital	325.930	0	-325.930	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-79.840	0	-79.840	0	-79.840
5.04.08	Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	0	0	0	0	0	0	-1.152	-1.152
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	336.166	0	336.166	2.374	338.540
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	336.166	0	336.166	2.374	338.540
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	256.326	-256.326	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva Legal	0	0	16.808	-16.808	0	0	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	239.518	-239.518	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661	8.088	1.662.749

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	0	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	0	0	0	0	0	0	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.01	Receitas	1.169.763	649.524	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.165.744	643.761	0
7.01.02	Outras Receitas	4.019	5.763	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-585.133	-324.629	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-505.999	-269.019	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-80.570	-46.810	0
7.02.04	Outros	1.436	-8.800	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	584.630	324.895	0
7.04	Retenções	-3.623	-2.138	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.623	-2.138	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	581.007	322.757	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	157.354	105.572	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	104.454	57.444	0
7.06.02	Receitas Financeiras	52.900	48.128	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	738.361	428.329	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	738.361	428.329	0
7.08.01	Pessoal	72.898	49.888	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	58.700	40.790	0
7.08.01.02	Benefícios	10.584	6.505	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.614	2.593	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	70.317	33.768	0
7.08.02.01	Federais	64.632	31.452	0
7.08.02.03	Municipais	5.685	2.316	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.391	6.133	0
7.08.03.02	Aluguéis	27	42	0
7.08.03.03	Outras	6.364	6.091	0
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	6.364	6.091	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	588.755	338.540	0

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013	Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011
7.08.04.02	Dividendos	139.172	79.840	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	446.815	256.327	0
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.768	2.373	0

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do exercício de 2013, destacando o nível de Retorno sobre Patrimônio (ROE) de 35,4%, corroborando a visão de que este foi o ano mais representativo na história da Companhia. Em um setor com desafios permanentes, a EZTEC, mais uma vez, mostrou ser capaz de crescer e entregar níveis de rentabilidade em linha ou acima de anos anteriores. A consistência operacional faz com que os resultados sigam em linha com as metas da Companhia e dá confiança para manutenção do ritmo de investimentos, com o objetivo de crescimento futuro e manutenção de rentabilidade sustentável para a operação imobiliária.

Além disso, a Companhia provou ser capaz de desenvolver, de forma bem sucedida e em paralelo com sua operação tradicional, novos mercados de atuação. Em 2013, por exemplo, a EZTEC concretizou a venda de uma de duas torres do projeto corporativo EZ Towers por R\$564 milhões e, lembrando, que a segunda torre permanece em estoque, contabilizada “a custo”, uma vez que ainda não foi vendida. Cada uma das etapas deste empreendimento, desenvolvidas com equipe própria, agregaram expertise e confiança para novos projetos similares em tamanho ou complexidade, como o terreno denominado “Chucri Zaidan”, adquirido em novembro de 2013, cujo VGV pode atingir R\$900 milhões. Nesse cenário, a EZTEC tem buscado reaplicar os recursos originados na operação de anos anteriores e investir, de maneira assertiva, em novas oportunidades de terrenos a serem desenvolvidos nos próximos anos.

Em Lançamentos, a EZTEC executou a estratégia de um *mix* de 9 produtos residenciais e 3 comerciais acumulando R\$1,35 bilhão lançado no ano. Além de atuar na cidade de São Paulo, a EZTEC se fez presente na Região Metropolitana, lançando 6 projetos e; abriu uma ‘nova praça’, em Santos, no litoral de São Paulo, a menos de 60 km da sede da Companhia. Incluindo a Torre A do empreendimento EZ Towers, o VGV lançado totaliza R\$1,92 bilhão no exercício.

As Vendas Contratadas atingiram R\$1,61 bilhão em 2013, volume 83% maior que em 2012. Das vendas anuais, destacam-se: [i] a liquidez do estoque da Companhia, sendo R\$418 milhões relativo a venda de unidades lançadas em anos anteriores; e [ii] a *Tec Vendas*, corretora própria da EZTEC, responsável por 67% das vendas totais da Companhia e por praticamente 100% das vendas de unidades concluídas. Vale lembrar que todos os valores reportados de venda são líquidos de distratos e corretagem.

Dos projetos em construção, a EZTEC entregou 10 empreendimentos em 2013, todos de acordo com o orçamento contabilizado, para um VGV próprio de R\$1,0 bilhão, totalizando 2.151 unidades que estão, em média, 91% comercializadas. Somente no 4T13, foram 5 empreendimentos entregues, para um VGV EZTEC de R\$536 milhões. Desta forma, a EZTEC encerra o ano com 32 obras em andamento simultâneo, totalizando quase 8 mil unidades ou 30% mais unidades que no mesmo período do ano anterior.

Com 12 terrenos adquiridos em 2013, de VGV potencial de R\$2.371,3 milhões, maior volume de aquisição na história da Companhia em um mesmo ano, a EZTEC alcança mais de 3,5 anos de estoque de novos projetos com VGV potencial de R\$5,3 bilhões. O volume permite à EZTEC ter uma série de projetos distintos, de diversos segmentos e regiões, e dá flexibilidade para que a Companhia possa lançar em períodos que julgar mais adequado, se aproveitando de oportunidades de mercado. Dos terrenos adquiridos, 8 deles se encontram na cidade de São Paulo, região onde a EZTEC vêm conseguindo extrair Margens Brutas, consistentemente, acima de 40%. Ao adicionar as aquisições de terrenos fora da cidade de São Paulo, estratégia que tem por objetivo projetos maiores, de Margens Brutas equivalentes e, com giro mais rápido, encontramos retornos sobre patrimônio mais altos do que observados em anos anteriores a 2013.

Ao longo do ano, as oportunidades de compra de terrenos e direitos relacionados com aumentos de potencial construtivo, além do pagamento de dividendos no montante de R\$79,8 milhões relativos ao ano exercício de 2012, em novembro de 2013, se traduziram em consumo de Caixa. A Dívida da Companhia, composta, exclusivamente de linhas do financiamento

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) cujas taxas de juros chegam a ser, aproximadamente, 2 pontos percentuais mais baixas que a taxa básica de juros SELIC atual, aumentou ao longo do ano, devido ao maior número de obras em construção. Se ao final de 2012 a Companhia tinha em torno de 6 mil unidades em execução; no mesmo período de 2013, atingiu quase 8 mil unidades, além da construção do projeto corporativo EZ Towers, que, sozinho, representa 54% da Dívida Bruta da Companhia. Assim, a EZTEC encerrou 2013 com Dívida Líquida de R\$93,6 milhões. O fato de ter se tornado Dívida Líquida no 4T13 não implica em nenhuma mudança no modelo de negócios da Companhia, mas, apenas, uma consequência do momento de crescimento operacional e compra de terrenos, sem permutas, feito pela Companhia em 2013. É importante apontar que a liquidez da EZTEC se encontra em posição confortável, com disponibilidades de R\$199,3 milhões ao final do 4T13 e R\$362,8 milhões em Recebíveis Performados, remunerados a IGPM + 12% ao ano, que, caso seja necessário, são elegíveis a securitização e conversíveis em Caixa.

Em relação aos resultados financeiros, o aumento no volume de obras executado, representado por projetos tradicionais e pela construção do EZ Towers, seguindo um rigoroso controle de custos, levaram a Companhia a reportar novo patamar de Receita Líquida ao crescer 80% de um ano para outro e atingir R\$1,14 bilhão com Margem Bruta de 52,3% (12,3 p.p acima do *Guidance*). O Lucro Líquido apresentou aumento de 74,3% em relação ao ano anterior atingindo R\$586,0 milhões com Margem Líquida de 51,4%. A originação do Lucro Líquido apresentado tem sido, cada vez mais, da operação de incorporação imobiliária da Companhia e menos dos resultados financeiros, sendo estes responsáveis por 7,9% do Lucro Líquido de 2013 contra 12,5% em 2012. Assim, após as deduções legais, R\$139,2 milhões serão distribuídos a título de Dividendos, correspondente a 25% de resultado líquido (*payout*) após as deduções legais, sujeito a aprovação em Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 30 de abril de 2014, representando dividendos de R\$0,95/ação, crescimento de 74,3% em relação ao exercício anterior.

Assim, esta administração da EZTEC, celebra o resultado recorde alcançado, proveniente de uma estratégia de oportunidades, agilidade e flexibilidade para manter-se permanentemente competitivo, com foco na qualidade, na rentabilidade, gerando valor para acionistas, clientes, colaboradores e fornecedores.

Câmara de Arbitragem

Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da sociedade e Ernst Young não prestaram durante o exercício de 2013 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

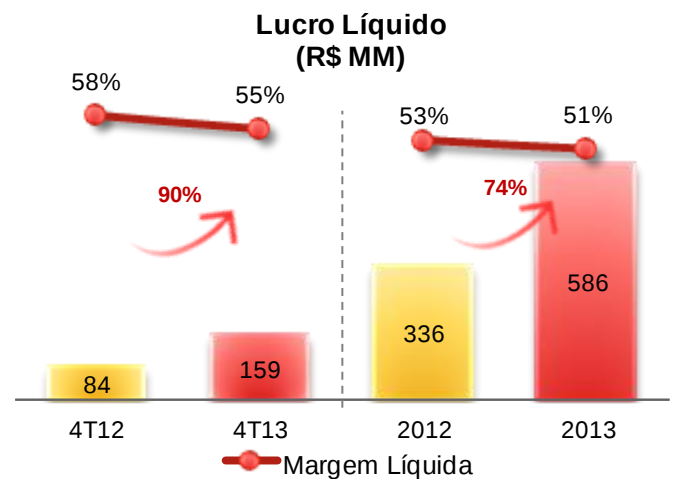
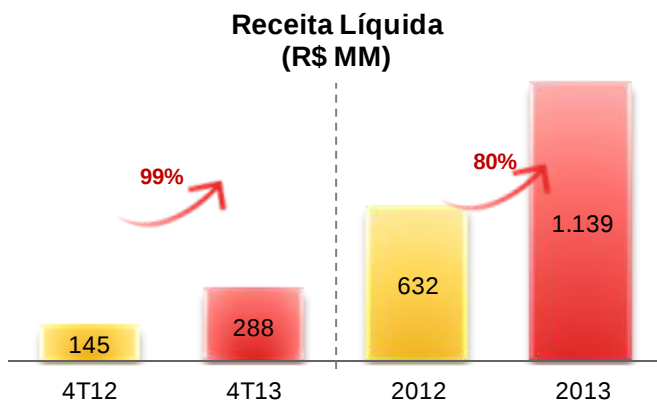
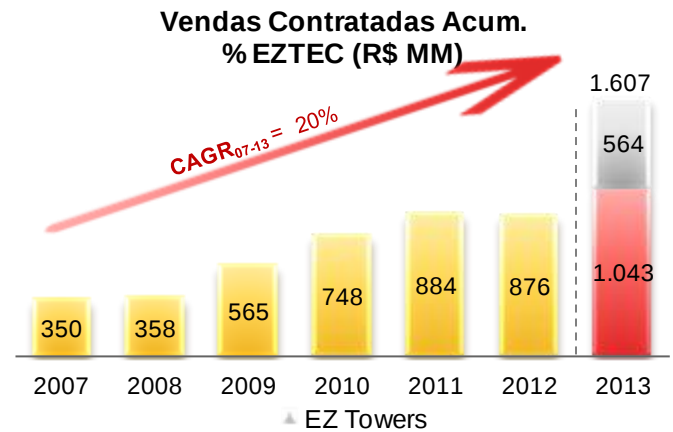
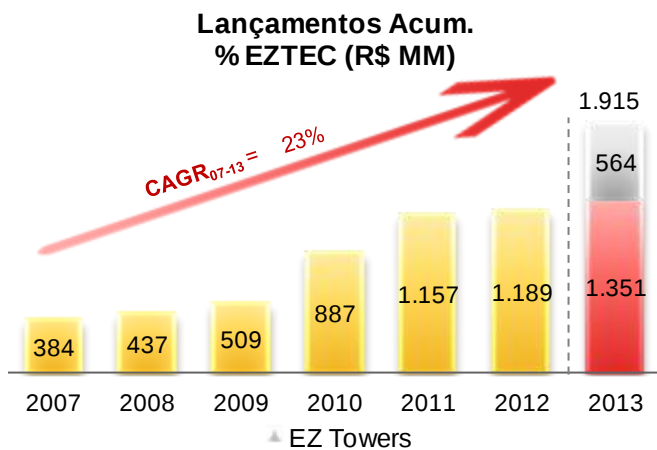
Cordialmente.

Administração EZTEC.

A Diretoria.

Contador

Carlos Alberto da Costa Cordeiro
CRC 1SP160776/O-5



Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As presentes demonstrações financeiras, incluem:

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Bases de consolidação

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

a) Investimentos em controladas

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

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

b) Investimentos em controladas em conjunto

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

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

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

c) Fundo de investimento exclusivo

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

2.4. Combinação de negócios

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

As participações de acionistas não controladores, que correspondem a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de liquidação, poderão ser inicialmente mensuradas pelo valor justo ou com base na parcela proporcional das participações não controladoras nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis da adquirida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

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

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

2.7. Instrumentos financeiros

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

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

a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Representado por numerário existente no caixa e bancos.

- Aplicações financeiras

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

Notas Explicativas

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

- Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

b) Passivos financeiros

- Empréstimos e financiamentos

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

c) Outros ativos e passivos financeiros sujeitos à indexação

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

d) Instrumento de patrimônio (ações em tesouraria)

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

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

Notas Explicativas

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

2.9. Investimentos

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

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

2.10. Imobilizado

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

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

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

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

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

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

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

2.12. Provisão para riscos e demandas judiciais

Notas Explicativas

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

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

2.13. Provisão para garantia

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

2.14. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

2.15. Tributos com recolhimento diferido

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

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

2.18. Informação por segmento

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

2.19. Demonstração do valor adicionado

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

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

2.20. Lucro básico e diluído por ação

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

financeiros

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

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

Notas Explicativas

2.925 625 62.808 38.470

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

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

6. CONTAS A RECEBER

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

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

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

Notas Explicativas

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

9. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

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

10. INVESTIMENTOS

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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

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

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

11. IMOBILIZADO

É composto por:

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

Notas Explicativas

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

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

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

12. INTANGÍVEL

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

Notas Explicativas

Marcas e patentes:

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

Consolidado - IFRS e BR GAAP

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

13. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

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

a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

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

Notas Explicativas**b) Resultado a apropriar**

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

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

c) Resultado de venda de imóveis apropriados em construção

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

(ii) Receita bruta vendas apropriada

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

(iii) Custos incorridos das unidades vendidas

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

d) Patrimônio de Afetação

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

Notas Explicativas**14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

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

Notas Explicativas

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

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

15. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

São representadas por:

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

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

16. OBRIGAÇÕES FISCAIS

São representadas por:

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

17. ADIANTAMENTO DE CLIENTES (CONSOLIDADO)

Notas Explicativas

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

18. TERRENOS A PAGAR

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

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

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

Notas Explicativas

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

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

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

19. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**20. PARTES RELACIONADAS**

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

21. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

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

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

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

22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

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

b) Reserva Legal

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

Notas Explicativas

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

c) Reserva de capital

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

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

d) Reserva de expansão

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

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

e) Dividendos

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

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

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

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

Notas Explicativas**23. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO**

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

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

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

24. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

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

25. CANCELAMENTO DE VENDAS

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

26. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

Notas Explicativas

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

27. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

28. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

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

Receitas:

Notas Explicativas

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

29. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

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

30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**30.1 Gestão de risco de capital**

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

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

30.2 Caixa líquido

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

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

Notas Explicativas

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

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

30.3 Categorias de instrumentos financeiros

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

30.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

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

Notas Explicativas

30.5 Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

30.6 Exposição a riscos cambiais

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

30.7 Exposição a riscos de taxas de juros

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

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

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

30.8 Gestão do risco de liquidez

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

30.9 Concentração de risco

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

30.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Notas Explicativas

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

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

31. SEGUROS

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

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

32. COMPROMISSOS

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

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

33. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

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

Notas Explicativas

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

34. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

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

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

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

35. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

a. objeto da projeção

Para o exercício de 2013, a EZTEC programa o lançamento, em Valor Geral de Vendas, de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão. Adicionalmente, a Companhia projeta sua margem bruta em um mínimo de 40% e sua margem líquida em um mínimo de 30%, ambas em termos consolidados, segundo os padrões contábeis vigentes.

Indicadores	2013E
VGv Lançamento	R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão
Margem Bruta (%)	>40,0%
Margem Líquida (%)	>30,0%

b. período projetado e prazo de validade da projeção

As projeções indicadas pela Companhia foram divulgadas em 19 de Março de 2013 e são válidas para o exercício de 2013.

c. premissas da projeção, com indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Estas projeções refletem somente a percepção da administração da EZTEC, estando sujeitas a riscos e incertezas. Tais projeções levam em conta fatores, tais como condições gerais da economia, do mercado, do setor imobiliário, e também operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores supracitados pode fazer com que os resultados concretos diverjam das projeções efetuadas e divulgadas.

d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	2013	2012	2011	2010	2009
VGv Lançamento	R\$ 1.351,5 milhões	R\$ 1.189,1 milhões	R\$ 1.157,4 milhões	R\$ 887,1 milhões	R\$ 505,8 milhões

Indicadores	2013	2012	2011	2010	2009
Margem Bruta (%)	52,3%	51,8%	50,5%	46,8%	40,4%
Margem Líquida (%)	51,4%	42,0%	44,2%	38,3%	32,2%

• De 2012 para trás as margens estão apresentadas conforme reportados anteriormente, seguindo critérios vigentes quando reportados.

Em 12 de dezembro de 2013, atingiu a sua programação de lançamentos para 2013, com **R\$1,35 bilhão em VGv próprio** realizado no ano. Foram lançados 12 novos empreendimentos, além de um VGv de R\$90,2 milhões em aumentos de participação societária. Esse volume representa um **crescimento de 13,7% em relação ao exercício anterior**, além de atingir a projeção realizada em 19 de Março de 2013, de lançamentos, participação EZTEC, entre R\$1,2 bilhão e R\$1,4 bilhão.

A margem bruta atingiu 52,3%, 12,3 p.p. acima das projeções de margem para o exercício de 2013, com patamar mínimo em 40%. A manutenção do patamar de margem bruta acima do projetado deve-se à [i] precisão nos orçamentos e rígido controle de custos, permitindo que o resultado seja reconhecido em linha com o REF ao longo do andamento da obra, [ii] venda da Torre A do EZ Towers; [iii] participação relevante na receita de vendas de unidades em estoque, com margens elevadas e [iv] obras executadas e sendo entregues em linha com o orçamento, permitindo que os resultados andem dentro ou acima do esperado. Deve-se

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

destacar ainda o efeito positivo na margem bruta da Companhia da variação do INCC, em 8% para 2013.

A margem líquida atingiu 51,4% no período, 21,4 p.p. acima do projetado para o ano de 2013, resultado da [i] margem bruta elevada, [ii] racionalização das despesas comerciais e administrativas, adequando-as paulatinamente ao crescimento da Companhia; e [iii] do resultado financeiro, fruto da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a.. É importante destacar o resultado de equivalência patrimonial na análise da variação das margens período a período. Ao consolidar um maior volume de receita em 2013, ocorre maior diluição do resultado líquido em comparação ao exercício anterior, em que havia maior participação de equivalência patrimonial, o que resultava em maior margem líquida. Na análise da margem, deve-se considerar o efeito do AVP, que posterga o reconhecimento de receita, sem a contrapartida da postergação de custos.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A
São Paulo - São Paulo

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A em 31 de dezembro de 2013, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às 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).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme mencionado na Nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota explicativa 2.16. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Em 19 de março de 2013, emitimos um relatório de auditoria sem modificação sobre as Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa. Essas informações correspondentes acima referidas foram alteradas em relação àquelas anteriormente divulgadas, e estão sendo reapresentadas. Consequentemente, nossa opinião considera essas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida.

Conforme mencionado na nota explicativa 3, em decorrência da mudança de política contábil relativa ao reconhecimento de ativos, passivos, receitas e despesas de empreendimentos em conjunto conforme definido pelo CPC 19(R2), as informações correspondentes, consolidadas, relativos ao balanço patrimonial referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado (informação suplementar), apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao Balanço Patrimonial de Abertura

As informações correspondentes consolidadas relativos ao Balanço Patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2012, apresentados para fins de comparação, ora reapresentados em decorrência dos assuntos descritos na Nota Explicativa 3, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 13 de maio de 2013, sem qualquer modificação.

São Paulo, 18 de março de 2014.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S/S

CRC 2SP-015.199/O-6

Acyr de Oliveira Pereira

Contador CRC 1SP-220.266/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**PARECER DO CONSELHO FISCAL**

Os membros do Conselho Fiscal da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto, do relatório anual da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2013, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela Administração, considerando, ainda, o parecer sem ressalvas dos auditores independentes, Ernst & Young, datado de 18 de março de 2014, concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

São Paulo, 18 de março de 2014.

Membros do conselho:

Paulo Chede Mattar Rogério Abinader

Massao Fábio Oya

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

São Paulo, 18 de Março de 2014.

_____ Marcelo Ernesto Zarzur Diretor Presidente e Diretor Técnico	_____ Sílvia Ernesto Zarzur Diretor Vice Presidente e Diretor Incorporação
---	--

_____ Flavio Ernesto Zarzur Diretor Vice Presidente	_____ A. Emilio C. Fugazza Diretor Financeiro e de RI
---	---

_____ Marcos Ernesto Zarzur Diretor Comercial	_____ Mauro Alberto Diretor Administrativo
---	--

_____ Carlos Eduardo Monteiro Diretor de Planejamento	_____ João Paulo Flaifel Diretor de Novos Negócios
---	--

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

São Paulo, 18 de Março de 2014.

_____ Marcelo Ernesto Zarzur Diretor Presidente e Diretor Técnico	_____ Silvio Ernesto Zarzur Diretor Vice Presidente e Diretor Incorporação
---	--

_____ Flavio Ernesto Zarzur Diretor Vice Presidente	_____ A. Emilio C. Fugazza Diretor Financeiro e de RI
---	---

_____ Marcos Ernesto Zarzur Diretor Comercial	_____ Mauro Alberto Diretor Administrativo
---	--

_____ Carlos Eduardo Monteiro Diretor de Planejamento	_____ João Paulo Flaifel Diretor de Novos Negócios
---	--

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico