

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012	7
DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012	18
DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	52
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	105
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	107
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	185.967
Preferenciais	0
Total	185.967
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.413
Preferenciais	0
Total	3.413

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	2.495.847	2.593.007
1.01	Ativo Circulante	258.451	308.983
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	232.318	286.590
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.996	11.374
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	10.996	11.374
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	10.996	11.374
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.554	10.363
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.554	10.363
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.583	656
1.01.08.03	Outros	1.583	656
1.01.08.03.01	Créditos diversos	1.583	656
1.02	Ativo Não Circulante	2.237.396	2.284.024
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	272.118	189.130
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	271.828	188.865
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	227.926	137.523
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	43.902	51.342
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	290	265
1.02.01.09.04	Outras contas a receber	290	265
1.02.02	Investimentos	1.912.788	2.054.838
1.02.02.01	Participações Societárias	1.912.788	2.054.838
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.912.788	2.054.838
1.02.03	Imobilizado	21.025	9.968
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	21.025	9.968
1.02.04	Intangível	31.465	30.088
1.02.04.01	Intangíveis	31.465	30.088

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	2.495.847	2.593.007
2.01	Passivo Circulante	385.081	488.111
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.912	3.295
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.912	3.295
2.01.02	Fornecedores	4.055	2.840
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.055	2.840
2.01.03	Obrigações Fiscais	323	0
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	323	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	208.976	220.315
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	95.844	106.989
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	95.844	106.989
2.01.04.02	Debêntures	113.132	113.326
2.01.05	Outras Obrigações	165.815	261.661
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	165.647	226.249
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	161.090	221.691
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.557	4.558
2.01.05.02	Outros	168	35.412
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	34.298
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	168	136
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	0	978
2.02	Passivo Não Circulante	636.868	599.666
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	630.024	595.694
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	130.561	173.393
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	130.561	173.393
2.02.01.02	Debêntures	499.463	422.301
2.02.02	Outras Obrigações	6.844	3.972
2.02.02.02	Outros	6.844	3.972
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	6.328	3.972
2.02.02.02.04	Aquisição de participação societária a pagar	516	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.473.898	1.505.230
2.03.01	Capital Social Realizado	1.055.510	1.055.544
2.03.01.01	Capital Social	1.072.816	1.072.816
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-17.306	-17.272
2.03.02	Reservas de Capital	-22.966	-21.006
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-34.749	-32.404
2.03.02.08	Reserva de Capital	11.783	11.398
2.03.04	Reservas de Lucros	450.114	470.692
2.03.04.01	Reserva Legal	28.623	28.623
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	20.578
2.03.04.10	Reservas para expansão	421.491	421.491
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-8.760	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	23.840	29.458	81.568	158.360
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.213	-62.604	-25.483	-47.522
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-29.970	-58.106	-21.704	-40.236
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.243	-4.498	-3.779	-7.286
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	2.451	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.058	0	-683	-1.653
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	57.111	89.611	107.734	207.535
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	23.840	29.458	81.568	158.360
3.06	Resultado Financeiro	-21.267	-38.218	-14.593	-30.558
3.06.01	Receitas Financeiras	7.703	17.136	18.192	29.614
3.06.02	Despesas Financeiras	-28.970	-55.354	-32.785	-60.172
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.573	-8.760	66.975	127.802
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.573	-8.760	66.975	127.802
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	2.573	-8.760	66.975	127.802
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	-0,048	0	0,72

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	2.573	-8.760	66.975	127.802
4.03	Resultado Abrangente do Período	2.573	-8.760	66.975	127.802

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-182.170	26.439
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-37.880	-12.200
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-8.760	127.802
6.01.01.02	Depreciação	1.013	704
6.01.01.03	Amortização de ágios/deságios (líquido)	3.355	2.496
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-89.611	-207.535
6.01.01.05	Remuneração baseada em ações	1.753	4.898
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros líquidos	54.229	59.435
6.01.01.07	Baixa de imobilizado / Intangível	141	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-144.290	38.639
6.01.02.01	Títulos mantidos até o vencimento	378	-536
6.01.02.02	Créditos diversos	-927	-195
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-3.191	566
6.01.02.04	Outras contas a receber	-25	-49
6.01.02.05	Partes relacionadas	-82.963	-42.516
6.01.02.07	Fornecedores	1.215	141
6.01.02.08	Impostos, contribuições e salários	2.940	-3.303
6.01.02.09	Partes relacionadas	-60.602	85.534
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-653	-1.003
6.01.02.11	Aquisição de participação societária a pagar	-462	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	226.051	-91.522
6.02.01	Intangível	-4.732	-3.240
6.02.02	Compras de imobilizado	-12.211	-1.430
6.02.03	Aumento dos investimentos	242.994	-86.852
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-98.153	175.596
6.03.01	Ações em tesouraria adquiridas	-3.872	-6.407
6.03.02	Programa pagamento ações - Stock Options	159	1.043
6.03.03	Captações de empréstimos	100.000	5.574
6.03.04	Amortizações de empréstimos	-139.530	-159.303
6.03.05	Aumento do Capital Social , líquido dos gastos com emissão de ações	-34	382.201
6.03.06	Distribuição de dividendos	-54.876	-47.512
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-54.272	110.513
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	286.590	138.461
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	232.318	248.974

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012**(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	1.055.544	-21.006	470.692	0	0	1.505.230
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.055.544	-21.006	470.692	0	0	1.505.230
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-34	-1.960	-20.578	0	0	-22.572
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.872	0	0	0	-3.872
5.04.06	Dividendos	0	0	-20.578	0	0	-20.578
5.04.08	Remuneração baseada em ações	0	1.753	0	0	0	1.753
5.04.09	Programa de pagamento em ações - Stock Options	0	159	0	0	0	159
5.04.10	Gastos com emissão de ações	-34	0	0	0	0	-34
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.760	0	-8.760
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.760	0	-8.760
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.055.510	-22.966	450.114	-8.760	0	1.473.898

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011**(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	668.858	8.620	360.123	0	0	1.037.601
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	668.858	8.620	360.123	0	0	1.037.601
5.04	Transações de Capital com os Sócios	382.201	-466	0	0	0	381.735
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-16.104	0	0	0	0	-16.104
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.407	0	0	0	-6.407
5.04.08	Remuneração baseada em ações	0	4.898	0	0	0	4.898
5.04.09	Programa de pagamento em ações - Stock Options	0	1.043	0	0	0	1.043
5.04.10	Integralização de Capital (emissão de ações)	398.305	0	0	0	0	398.305
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	127.802	0	127.802
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	127.802	0	127.802
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.051.059	8.154	360.123	127.802	0	1.547.138

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
7.01	Receitas	2.451	0
7.01.02	Outras Receitas	2.451	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.866	-19.949
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.290	-5.811
7.02.04	Outros	-15.576	-14.138
7.03	Valor Adicionado Bruto	-19.415	-19.949
7.04	Retenções	-4.368	-3.200
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.368	-3.200
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-23.783	-23.149
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	106.747	237.149
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	89.611	207.535
7.06.02	Receitas Financeiras	17.136	29.614
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	82.964	214.000
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	82.964	214.000
7.08.01	Pessoal	29.514	21.246
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.514	21.246
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.332	3.178
7.08.02.01	Federais	4.332	3.178
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	57.878	61.774
7.08.03.01	Juros	55.354	60.172
7.08.03.02	Aluguéis	2.524	1.602
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.760	127.802
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.760	127.802

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	4.108.591	3.943.761
1.01	Ativo Circulante	2.778.560	2.681.117
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	375.638	414.467
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.996	11.374
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	10.996	11.374
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	10.996	11.374
1.01.03	Contas a Receber	1.452.215	1.405.309
1.01.03.01	Clientes	1.452.215	1.405.309
1.01.04	Estoques	809.027	773.274
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	809.027	773.274
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.767	17.029
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.767	17.029
1.01.07	Despesas Antecipadas	8.100	8.396
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	100.817	51.268
1.01.08.03	Outros	100.817	51.268
1.01.08.03.01	Créditos diversos	100.817	51.268
1.02	Ativo Não Circulante	1.330.031	1.262.644
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.245.318	1.192.334
1.02.01.03	Contas a Receber	697.082	625.725
1.02.01.03.01	Clientes	697.082	625.725
1.02.01.04	Estoques	445.550	479.867
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	445.550	479.867
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	91.428	74.868
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	10.627	13.047
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	80.801	61.821
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	11.258	11.874
1.02.01.09.03	Outras Contas a Receber	11.258	11.874
1.02.03	Imobilizado	53.205	40.171
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	53.205	40.171
1.02.04	Intangível	31.508	30.139
1.02.04.01	Intangíveis	31.508	30.139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	4.108.591	3.943.761
2.01	Passivo Circulante	1.085.918	1.066.987
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	30.016	18.660
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	30.016	18.660
2.01.02	Fornecedores	82.821	61.531
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	82.821	61.531
2.01.03	Obrigações Fiscais	103.857	102.859
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	103.857	102.859
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.922	4.634
2.01.03.01.02	Tributos Diferidos	91.463	83.630
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	9.472	14.595
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	587.033	583.040
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	473.901	469.714
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	473.901	469.714
2.01.04.02	Debêntures	113.132	113.326
2.01.05	Outras Obrigações	282.191	300.897
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.452	6.461
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	15.452	6.461
2.01.05.02	Outros	266.739	294.436
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	34.298
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	199.390	182.395
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.340	42.510
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	25.407	26.385
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	8.602	8.848
2.02	Passivo Não Circulante	1.432.298	1.244.460
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.105.571	901.564
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	606.108	479.263
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	606.108	479.263
2.02.01.02	Debêntures	499.463	422.301
2.02.02	Outras Obrigações	263.400	290.672
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	35.410	32.405
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	35.410	32.405
2.02.02.02	Outros	227.990	258.267
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	161.529	189.288
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	65.209	68.979
2.02.02.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	516	0
2.02.02.02.06	Outras contas a pagar	736	0
2.02.03	Tributos Diferidos	43.903	37.574
2.02.04	Provisões	19.424	14.650
2.02.04.02	Outras Provisões	19.424	14.650
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	14.093	11.172
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	5.331	3.478
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.590.375	1.632.314
2.03.01	Capital Social Realizado	1.055.510	1.055.544
2.03.01.01	Capital Social	1.072.816	1.072.816

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-17.306	-17.272
2.03.02	Reservas de Capital	-22.966	-21.006
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-34.749	-32.404
2.03.02.08	Reserva de Capital	11.783	11.398
2.03.04	Reservas de Lucros	450.114	470.692
2.03.04.01	Reserva Legal	28.623	28.623
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	20.578
2.03.04.10	Reservas para expansão	421.491	421.491
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-8.760	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	116.477	127.084

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	373.923	653.130	413.276	830.136
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	381.202	666.164	421.184	847.238
3.01.02	Receita de prestação de serviços	5.283	9.047	5.548	10.749
3.01.03	Deduções da Receita Bruta	-12.562	-22.081	-13.456	-27.851
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-309.805	-534.862	-291.170	-587.301
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-308.856	-533.026	-289.680	-585.233
3.02.02	Custos dos Serviços Prestados	-949	-1.836	-1.490	-2.068
3.03	Resultado Bruto	64.118	118.268	122.106	242.835
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-69.161	-131.111	-58.353	-111.477
3.04.01	Despesas com Vendas	-18.435	-36.471	-27.744	-49.528
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-37.735	-74.448	-30.171	-57.105
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-35.352	-69.620	-26.226	-49.492
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.383	-4.828	-3.945	-7.613
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12.991	-20.192	-438	-4.844
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.043	-12.843	63.753	131.358
3.06	Resultado Financeiro	20.708	31.282	23.333	39.083
3.06.01	Receitas Financeiras	32.308	53.197	35.104	60.675
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.600	-21.915	-11.771	-21.592
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	15.665	18.439	87.086	170.441
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.854	-21.328	-13.788	-27.165
3.08.01	Corrente	-8.535	-17.379	-6.856	-13.697
3.08.02	Diferido	-3.319	-3.949	-6.932	-13.468
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.811	-2.889	73.298	143.276
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	3.811	-2.889	73.298	143.276
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.573	-8.760	66.975	127.802
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.238	5.871	6.323	15.474
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	-0,048	0	0,72
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	-0,048	0	0,716

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	3.811	-2.889	73.298	143.276
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	3.811	-2.889	73.298	143.276
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.573	-8.760	66.975	127.802
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.238	5.871	6.323	15.474

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2012 à 30/06/2012	Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.663	-16.833
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	112.957	301.485
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-8.760	127.802
6.01.01.02	Depreciação	5.804	6.788
6.01.01.03	Amortização de ágios e deságios (líquido) / Software	3.363	2.510
6.01.01.04	Remuneração baseada em ações	1.753	4.898
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros líquidos	87.904	116.795
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.949	13.468
6.01.01.07	Provisão para Riscos	1.853	6
6.01.01.08	Provisão para Garantias	2.921	1.291
6.01.01.09	Participação de acionistas não controladores	5.871	15.474
6.01.01.10	Baixa de imobilizado / intangível	8.299	12.453
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-156.620	-318.318
6.01.02.01	Contas a receber	-118.263	-359.196
6.01.02.02	Títulos mantidos até o vencimento	378	-536
6.01.02.03	Créditos diversos	-49.549	-31.475
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	6.856	22.675
6.01.02.05	Despesas pagas antecipadamente	296	-1.860
6.01.02.06	Impostos a recuperar	-4.738	251
6.01.02.07	Outras contas a receber	616	-412
6.01.02.08	Partes relacionadas	-18.980	-10.797
6.01.02.09	Participações em consórcios	2.420	482
6.01.02.10	Fornecedores	21.290	-8.676
6.01.02.11	Impostos, contribuições e salários	6.233	2.590
6.01.02.12	Imposto de renda e contribuição social correntes	-1.712	-599
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-10.764	75.806
6.01.02.14	Partes relacionadas	8.991	1.670
6.01.02.15	Participações em consórcios	3.005	8.334
6.01.02.16	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-12.940	-17.375
6.01.02.17	Impostos sobre vendas diferidos	10.213	874
6.01.02.19	Aquisições de participação societária	-462	0
6.01.02.20	Outras contas a pagar	490	-74
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-31.869	-18.450
6.02.01	Intangível	-4.732	-3.240
6.02.02	Compras de imobilizado	-27.137	-15.210
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	36.703	76.949
6.03.01	Captações de empréstimos	409.596	196.153
6.03.02	Amortizações de empréstimos	-297.792	-401.013
6.03.03	Ações em tesouraria adquiridas	-3.872	-6.407
6.03.04	Programa de pagamento em ações - Stock Options	159	1.043
6.03.05	Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	-34	382.201
6.03.06	Distribuição de dividendos	-54.876	-47.512
6.03.07	Participação de acionistas não controladores em controladas	-16.478	-47.516
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-38.829	41.666

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	414.467	278.124
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	375.638	319.790

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012**(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	1.055.544	-21.006	470.692	0	0	1.505.230	127.084	1.632.314
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.055.544	-21.006	470.692	0	0	1.505.230	127.084	1.632.314
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-34	-1.960	-20.578	0	0	-22.572	0	-22.572
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.872	0	0	0	-3.872	0	-3.872
5.04.06	Dividendos	0	0	-20.578	0	0	-20.578	0	-20.578
5.04.08	Remuneração baseada em ações	0	1.753	0	0	0	1.753	0	1.753
5.04.09	Programa de pagamento em ações - Stock Options	0	159	0	0	0	159	0	159
5.04.10	Gastos com emissão de ações	-34	0	0	0	0	-34	0	-34
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.760	0	-8.760	5.871	-2.889
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.760	0	-8.760	5.871	-2.889
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-16.478	-16.478
5.06.04	Participação de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-16.478	-16.478
5.07	Saldos Finais	1.055.510	-22.966	450.114	-8.760	0	1.473.898	116.477	1.590.375

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011**(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	668.858	8.620	360.123	0	0	1.037.601	157.783	1.195.384
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	668.858	8.620	360.123	0	0	1.037.601	157.783	1.195.384
5.04	Transações de Capital com os Sócios	382.201	-466	0	0	0	381.735	0	381.735
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-16.104	0	0	0	0	-16.104	0	-16.104
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.407	0	0	0	-6.407	0	-6.407
5.04.08	Remuneração baseada em ações	0	4.898	0	0	0	4.898	0	4.898
5.04.09	Programa de pagamento em ações - Stock Options	0	1.043	0	0	0	1.043	0	1.043
5.04.10	Integralização de Capital (emissão de ações)	398.305	0	0	0	0	398.305	0	398.305
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	127.802	0	127.802	15.474	143.276
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	127.802	0	127.802	15.474	143.276
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-70.403	-70.403
5.06.04	Participação de acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-70.403	-70.403
5.07	Saldos Finais	1.051.059	8.154	360.123	127.802	0	1.547.138	102.854	1.649.992

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
7.01	Receitas	675.211	860.969
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	675.211	857.987
7.01.02	Outras Receitas	0	2.982
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-615.638	-662.999
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-534.862	-587.301
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.552	-7.259
7.02.04	Outros	-73.224	-68.439
7.03	Valor Adicionado Bruto	59.573	197.970
7.04	Retenções	-9.167	-9.298
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.167	-9.298
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	50.406	188.672
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	53.197	60.675
7.06.02	Receitas Financeiras	53.197	60.675
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	103.603	249.347
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	103.603	249.347
7.08.01	Pessoal	31.682	22.212
7.08.01.01	Remuneração Direta	31.682	22.212
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	48.687	59.431
7.08.02.01	Federais	48.323	59.081
7.08.02.03	Municipais	364	350
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26.123	24.428
7.08.03.01	Juros	21.915	21.592
7.08.03.02	Aluguéis	4.208	2.836
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.889	143.276
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.760	127.802
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.871	15.474

Comentário do Desempenho



São Paulo, 13 de agosto de 2012

Divulgação de Resultados TECNISA S.A. – 2T12

Receita Líquida cresce 34%, com retomada do Lucro Líquido. Queda do nível de alavancagem corporativa gerencial.

A **TECNISA S.A. (BMF&BOVESPA: TCSA3)**, uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada (incorporação, construção e vendas), divulga hoje os resultados do segundo trimestre de 2012 (2T12), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

Principais Indicadores – 2T12



VGv Entregue: aumento de 127,5% no 2T12 vs. 1T12.



Queda da Dívida Corporativa com melhoria do perfil de endividamento.



Queda de 12,8% do **Cash Burn** no 2T12 vs. 2T11.

Destaques

- ▶ **Receita Líquida** de R\$ 373,9 milhões no 2T12, crescimento de 33,9% em relação ao trimestre anterior, resultado do incremento nas vendas de unidades concluídas e da retomada, a partir da segunda metade do trimestre, do ritmo de evolução financeira das obras.
- ▶ Reversão de receitas no montante de R\$ 48,5 milhões no 2T12, resultado de uma revisão orçamentária mais rigorosa das obras, refletindo o aumento do número de obras sob gestão própria. Ajustando-se por esse efeito, a **Receita Líquida ex-Ajustes** alcançaria R\$ 422,4 milhões, crescimento de 51,3% em relação ao 1T12.
- ▶ **Margem Bruta Ajustada** pelos encargos financeiros de 27,4% no 2T12. Excluindo os efeitos não recorrentes mencionados acima, a **Margem Bruta ex-Ajustes** alcançaria 35,7% no mesmo período.
- ▶ **Lucro Líquido** alcança R\$ 2,6 milhões no 2T12, revertendo parcialmente o prejuízo de R\$ 11,3 milhões registrado no 1T12.
- ▶ Aumento do número de **Obras sob Gestão** da TECNISA para 90,1% ao final do 2T12, com equipe de engenharia fiscalizadora em tempo integral nas demais obras, o que acarretará em maior controle dos custos, prazos de obra e qualidade.
- ▶ **Conclusão de Obra**, até a data deste relatório, em 2012, de R\$ 561,8 milhões em VGv próprio, dos quais 96,7% desse volume referente a projetos das safras de 2007 e 2008. Até o final de 2012, a Companhia programa a conclusão de mais de R\$ 500,0 milhões em produtos das referidas safras, reduzindo significativamente o número de obras em atraso.
- ▶ **Lançamento** de R\$ 104,6 milhões, VGv TECNISA, no 2T12, além da obtenção da aprovação de R\$ 852,5 milhões em projetos na última quinzena de junho. Com isso, em julho de 2012 a Companhia lançou R\$ 229,1 milhões e registrou R\$ 185,8 milhões em Vendas contratadas, ambos em VGv TECNISA.
- ▶ Revisão do **Guidance** de lançamentos para R\$ 1,4 bilhão em 2012, dado um cenário mais restritivo de aprovações e a suspensão temporária de projetos com incorporação já registrada.
- ▶ Redução do **Índice de Alavancagem Corporativa Gerencial** de 8,9% no 1T12 para 4,1% no 2T12 (ver página 19).



IBRX IMOB SMLL INDX IGCT ITAG IGC

Comentário do Desempenho



TECNISA em Números

Lançamentos	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Empreendimentos lançados	3	8	-62,5%	-	n.a.	3	18	-83,3%
Unidades lançadas	427	1.491	-71,4%	-	n.a.	427	2.862	-85,1%
Área útil lançada (m²)	32.258	119.027	-72,9%	-	n.a.	32.258	220.570	-85,4%
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	177.268	501.112	-64,6%	-	n.a.	177.268	932.344	-81,0%
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	104.648	387.983	-73,0%	-	n.a.	104.648	788.172	-86,7%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	5.495	4.210	30,5%	-	n.a.	5.495	4.227	30,0%
Vendas Contratadas	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Unidades vendidas	785	2.058	-61,9%	901	-12,9%	1.686	3.931	-57,1%
Área útil comercializada (m²)	100.680	197.961	-49,1%	74.411	35,3%	175.091	369.565	-52,6%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	315.513	640.312	-50,7%	354.824	-11,1%	670.336	1.264.743	-47,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	235.741	543.484	-56,6%	253.198	-6,9%	488.939	1.090.109	-55,1%
Preço médio de venda (R\$/m²)	3.134	3.235	-3,1%	4.768	-34,3%	3.829	3.422	11,9%
Banco de Terrenos	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Landbank (R\$ milhões) - 100%	10.264	10.512	-2,4%	10.161	1,0%	10.264	10.512	-2,4%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	7.917	8.214	-3,6%	8.165	-3,0%	7.917	8.214	-3,6%
Indicadores Financeiros	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Receita operacional líquida	373.923	413.276	-9,5%	279.207	33,9%	653.130	830.136	-21,3%
Lucro bruto ajustado	102.407	165.278	-38,0%	87.411	17,2%	189.818	321.399	-40,9%
Margem bruta ajustada (%)	27,4%	40,0%	-12,6 p.p.	31,3%	-3,9 p.p.	29,1%	38,7%	-9,7 p.p.
EBITDA ajustado	38.432	113.831	-66,2%	31.195	23,2%	69.627	224.118	-68,9%
Margem EBITDA ajustada (%)	10,3%	27,5%	-17,3 p.p.	11,2%	-0,9 p.p.	10,7%	27,0%	-16,3 p.p.
Lucro líquido do período	2.573	66.975	-96,2%	(11.333)	-122,7%	(8.760)	127.802	-106,9%
Margem líquida (%)	0,7%	16,2%	-15,5 p.p.	-4,1%	4,7 p.p.	-1,3%	15,4%	-16,7 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,0141	0,3623	-96,1%	(0,0621)	-122,7%	(0,0480)	0,6909	-106,9%
Receita líquida a apropriar	1.804.647	1.703.082	6,0%	1.870.260	-3,5%	1.804.647	1.703.082	6,0%
Lucro bruto a apropriar	657.400	710.200	-7,4%	701.445	-6,3%	657.400	710.200	-7,4%
Margem bruta a apropriar (%)	36,4%	41,7%	-5,3 p.p.	37,5%	-1,1 p.p.	36,4%	41,7%	-5,3 p.p.
Endividamento	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	1.590.375	1.649.992	-3,6%	1.623.024	-2,0%	1.473.898	1.547.138	-4,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	375.638	300.680	24,9%	396.013	-5,1%	375.638	300.680	24,9%
Títulos e Valores Mobiliários	10.996	31.099	-64,6%	10.941	0,5%	10.996	31.099	-64,6%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	386.634	331.779	16,5%	406.954	-5,0%	386.634	331.779	16,5%
(-) Debêntures	(612.595)	(328.210)	86,6%	(613.722)	-0,2%	(612.595)	(328.210)	86,6%
(-) Outras dívidas corporativas	(229.118)	(375.543)	-39,0%	(256.271)	-10,6%	(229.118)	(375.543)	-39,0%
Endividamento líquido (ex-SFH)	(455.079)	(371.974)	22,3%	(463.039)	-1,7%	(455.079)	(371.974)	22,3%
Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido	28,6%	22,5%	6,1 p.p.	28,5%	0,1 p.p.	30,9%	24,0%	6,8 p.p.
(-) Financiamento à produção	(850.891)	(536.029)	58,7%	(687.350)	23,8%	(850.891)	(536.029)	58,7%
Endividamento líquido	(1.305.970)	(908.003)	43,8%	(1.150.389)	13,5%	(1.305.970)	(908.003)	43,8%
Endividamento líquido / Patrim. líquido	82,1%	55,0%	27,1 p.p.	70,9%	11,2 p.p.	88,6%	58,7%	29,9 p.p.
Geração (Queima) de caixa no período ⁽²⁾	(100.705)	(115.436)	-12,8%	(91.626)	9,9%	(247.207)	(296.643)	-16,7%

¹ Patrimônio Líquido considera participação de minoritários.

² Cash burn do 2T12 e 2T11 ajustados por R\$ 54,9 milhões e R\$47,5 milhões, respectivamente, referentes a dividendos e 1S11 ajustado por R\$ 398,0 milhões do follow on.



Comentário do Desempenho



Sumário

1. TECNISA em Números	2
2. Dados Operacionais	4
<i>Lançamentos</i>	<i>4</i>
<i>Vendas</i>	<i>5</i>
<i>TECNISA VENDAS</i>	<i>7</i>
<i>Vendas Originadas pela Internet</i>	<i>7</i>
<i>Carteira de Terrenos (Land Bank)</i>	<i>7</i>
<i>Estoque a Valor de Mercado</i>	<i>9</i>
<i>Entrega de Empreendimentos e Repasse de Unidades</i>	<i>9</i>
3. Desempenho Econômico-Financeiro	11
<i>Receita Bruta Operacional</i>	<i>11</i>
<i>Receita Líquida Operacional</i>	<i>13</i>
<i>Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados</i>	<i>13</i>
<i>Lucro Bruto e Margem Bruta</i>	<i>14</i>
<i>Resultados a Apropriar</i>	<i>15</i>
<i>Despesas com Vendas</i>	<i>15</i>
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	<i>16</i>
<i>Outras Receitas (Despesas) Operacionais</i>	<i>16</i>
<i>EBITDA</i>	<i>17</i>
<i>Resultado Financeiro</i>	<i>18</i>
<i>Imposto de Renda e Contribuição Social</i>	<i>18</i>
<i>Lucro Líquido</i>	<i>19</i>
<i>Endividamento</i>	<i>19</i>
<i>Contas a Receber de Clientes</i>	<i>21</i>
<i>Ativo Líquido</i>	<i>22</i>
4. Prêmios Recebidos	23
5. Teleconferência dos Resultados do 2T12	23
6. Contato RI	23
7. Anexos	24
<i>DRE – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais)</i>	<i>24</i>
<i>Balanço Patrimonial – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais)</i>	<i>25</i>
<i>Fluxo de Caixa – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais)</i>	<i>27</i>
<i>Lançamentos</i>	<i>28</i>
<i>Vendas Contratadas</i>	<i>29</i>
<i>Evolução Físico Financeira dos Empreendimentos</i>	<i>30</i>



Comentário do Desempenho

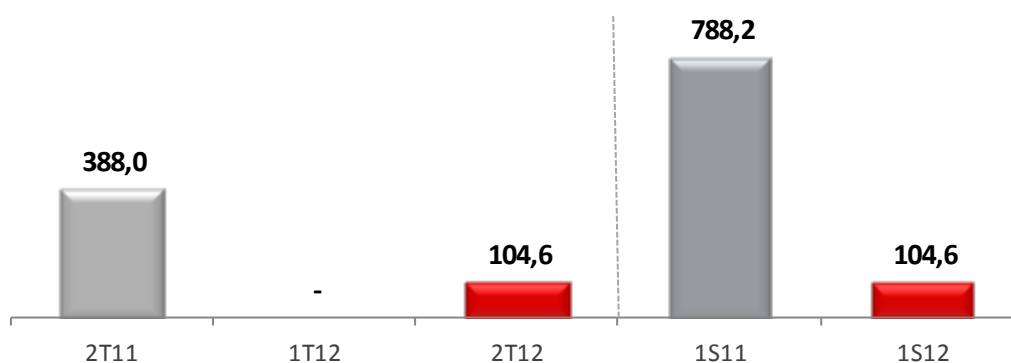


Dados Operacionais

Lançamentos

O volume de **Lançamentos** no 2T12 totalizou R\$ 104,6 milhões, parcela TECNISA, ante a ausência de lançamentos no trimestre anterior. No período foram lançados três novos empreendimentos, dos quais um referente à linha Flex e dois à linha Premium. O volume de lançamentos reduzido na comparação ao mesmo período nos anos anteriores é resultado de um cenário mais restritivo de aprovações, principalmente na cidade de São Paulo e Brasília, maiores mercados da TECNISA.

Lançamentos (% TECNISA) (R\$ milhões)



Lançamentos	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Empreendimentos lançados	3	8	-62,5%	-	n.a.	3	18	-83,3%
Unidades lançadas	427	1.491	-71,4%	-	n.a.	427	2.862	-85,1%
Área útil lançada (m²)	32.258	119.027	-72,9%	-	n.a.	32.258	220.570	-85,4%
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	177.268	501.112	-64,6%	-	n.a.	177.268	932.344	-81,0%
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	104.648	387.983	-73,0%	-	n.a.	104.648	788.172	-86,7%
Preço médio de lançamento (R\$/m²)	5.495	4.210	30,5%	-	n.a.	5.495	4.227	30,0%
Empreendimentos lançados - Premium	2	4	-50,0%	-	n.a.	2	8	-75,0%
Unidades lançadas - Premium	184	651	-71,7%	-	n.a.	184	1.135	-83,8%
Área útil lançada (m²) - Premium	15.300	62.157	-75,4%	-	n.a.	15.300	108.842	-85,9%
VGv lançado (R\$ mil) - Premium - 100%	97.124	319.261	-69,6%	-	n.a.	97.124	558.275	-82,6%
VGv lançado (R\$ mil) - Premium - % TECNISA	40.533	262.666	-84,6%	-	n.a.	40.533	501.680	-91,9%
Preço médio de lançamento (R\$/m²) - Premium	-	5.136	n.a.	-	n.a.	6.348	5.129	23,8%
Empreendimentos lançados - Flex	1	4	-75,0%	-	n.a.	1	10	-90,0%
Unidades lançadas - Flex	243	840	-71,1%	-	n.a.	243	1.727	-85,9%
Área útil lançada (m²) - Flex	16.957	56.870	-70,2%	-	n.a.	16.957	111.728	-84,8%
VGv lançado (R\$ mil) - Flex - 100%	80.143	181.851	-55,9%	-	n.a.	80.143	374.069	-78,6%
VGv lançado (R\$ mil) - Flex - % TECNISA	64.115	125.317	-48,8%	-	n.a.	64.115	286.491	-77,6%
Preço médio de lançamento (R\$/m²) - Flex	4.726	3.198	47,8%	-	n.a.	4.726	3.348	41,2%



Comentário do Desempenho



Vale destacar que o fluxo de aprovações desde a segunda metade de junho apresentou grande evolução, tendo a TECNISA obtido o licenciamento de aproximadamente R\$ 852,5 milhões em VGV próprio, dos quais R\$ 229,1 milhões já lançados e R\$ 525,4 milhões com incorporação registrada, ou seja, projetos legalmente aptos para lançamento.

Carteira de Aprovações por Estágio de Desenvolvimento (% TECNISA) (R\$ milhões)



Mediante o cenário [i] mais restritivo de aprovações, [ii] a suspensão temporária de projetos já incorporados e [iii] tendo em vista a estratégia comercial de melhor fasear o lançamento de grandes empreendimentos como forma de minimizar os estoques e de otimizar os gastos com construção, a administração revisou a programação de lançamentos para 2012, conforme tabela abaixo:

Indicador	Meta
Lançamentos (VGV TECNISA)	R\$ 1.400 milhões

Dessa forma, até a data do presente relatório, a Companhia cumpriu 23,8% do guidance de lançamentos.

Vendas

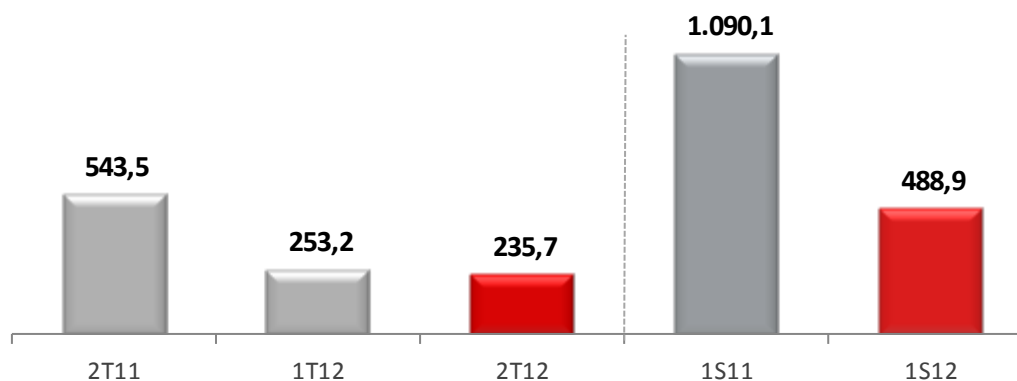
No 2T12, as **Vendas Contratadas**, parcela TECNISA e líquidas de distratos, totalizaram R\$ 235,7 milhões, sendo que este valor foi impactado negativamente em R\$ 30,9 milhões pelo cancelamento de 2 projetos: Flex Tapajós II (VGV de R\$ 38,6 milhões) e Flex Accanto II (VGV de R\$ 117,5 milhões), lançados no 3T11 e 4T11, respectivamente, que não atenderam o volume de vendas esperado. Cabe destacar que esses cancelamentos não impactaram o resultado da Companhia, dado que ambos os empreendimentos estavam em cláusula suspensiva.



Comentário do Desempenho



Vendas Contratadas (% TECNISA) (R\$ milhões)



Assim, o valor de **Vendas Contratadas Ajustada** no período totalizou R\$ 266,7 milhões, representando um crescimento de 5,3% em comparação ao 1T12. A velocidade de vendas, expressa pelo indicador **Vendas Sobre Oferta (VSO)**¹ foi de 13,9% no trimestre, 2,3 p.p. acima do trimestre anterior. O desempenho de vendas no 2T12, apesar de melhor do que ao 1T12, foi afetado pelo baixo nível de lançamentos no período.

Venda Sobre Oferta (VSO)	2T12	1T12	2T12 vs. 1T12
Estoque (final período anterior)	1.949.039	2.172.463	-10,3%
(+) Lançamentos no período	104.648	-	n.a.
(-) Cancelamento de empreendimentos ⁽¹⁾	-137.681	-	n.a.
Oferta (estoque + lançamentos)	1.916.006	2.172.463	-11,8%
Vendas contratadas ajustadas no período	266.680	253.198	5,3%
VSO	13,9%	11,7%	2,3 p.p.

(1) Valor de mercado das unidades em estoque em 30 de junho de 2012.

¹ VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).



Comentário do Desempenho



A tabela abaixo descreve o perfil das Vendas Contratadas da TECNISA no 2T12 e em 1S12.

Vendas Contratadas ⁽²⁾	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Unidades vendidas	785	2.058	-61,9%	901	-12,9%	1.686	3.931	-57,1%
Área útil comercializada (m²)	100.680	197.961	-49,1%	74.411	35,3%	175.091	369.565	-52,6%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	315.513	640.312	-50,7%	354.824	-11,1%	670.336	1.264.743	-47,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	235.741	543.484	-56,6%	253.198	-6,9%	488.939	1.090.109	-55,1%
Preço médio de venda (R\$/m²)	3.134	3.235	-3,1%	4.768	-34,3%	3.829	3.422	11,9%
Unidades vendidas - Premium	557	807	-31,0%	400	39,3%	957	1.523	-37,2%
Área útil comercializada (m²) - Premium	73.534	115.164	-36,1%	40.717	80,6%	114.251	213.342	-46,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Premium	267.340	413.250	-35,3%	221.028	21,0%	488.367	798.129	-38,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Premi	205.939	360.382	-42,9%	157.338	30,9%	363.277	687.353	-47,1%
Preço médio de venda (R\$/m²) - Premium	3.636	3.588	1,3%	5.428	-33,0%	4.275	3.741	14,3%
Unidades vendidas - Flex	228	1.251	-81,8%	501	-54,5%	729	2.408	-69,7%
Área útil comercializada (m²) - Flex	26.341	82.797	-68,2%	33.694	-21,8%	60.035	156.223	-61,6%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100% - Flex	48.173	227.062	-78,8%	132.296	-63,6%	180.469	466.614	-61,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA - Flex	29.802	183.101	-83,7%	94.730	-68,5%	124.532	402.756	-69,1%
Preço médio de venda (R\$/m²) - Flex	1.829	2.742	-33,3%	3.926	-53,4%	3.006	2.987	0,6%

TECNISA VENDAS

A equipe própria de vendas da TECNISA, atualmente com 455 corretores, foi responsável por 62,8% das vendas realizadas no trimestre.

Além da economia gerada na corretagem (em média, cada venda via **TECNISA VENDAS** economiza 1,7 p.p. de corretagem em relação a vendas realizadas através de imobiliárias terceiras), a equipe própria de vendas garante à Companhia uma melhor velocidade de vendas de unidades em estoque, além de fornecer inteligência imobiliária para a antecipação de tendências de consumo e uma melhor precificação dos produtos.

Vendas Originadas pela Internet

As **Vendas Originadas pela Internet** representaram R\$ 68,3 milhões no trimestre. Cabe ressaltar que além de alavancar a venda de imóveis, o site da Companhia (www.tecnisa.com.br) aumenta o número de visitas nos estandes e contribui para a consolidação da marca TECNISA, reduzindo assim os investimentos com publicidade institucional.

Carteira de Terrenos (Land Bank)

No 2T12, a **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou um VGV potencial de R\$ 7.916,7 milhões, parcela TECNISA. Vale destacar que não foram adquiridos terrenos no período.

Como parte de um conjunto de iniciativas com o objetivo de [i] maximizar a rentabilidade, [ii] mitigar o risco de execução e [iii] otimizar a geração de caixa; foram realizados distratos que totalizaram R\$ 436,0 milhões em VGV próprio no período. Em comum, esses projetos possuíam maior complexidade de aprovação e um ciclo de construção mais prolongado. Como consequência, esses cancelamentos acarretaram em uma despesa, no 2T12,

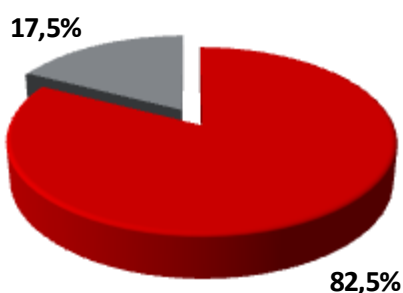


Comentário do Desempenho



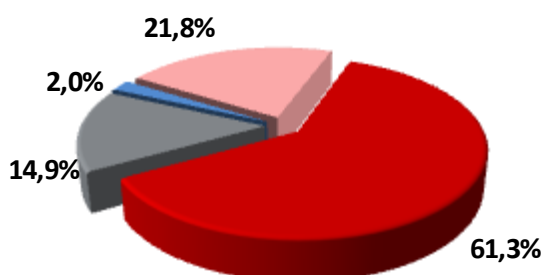
de cerca de R\$ 2,0 milhões referentes a gastos com prospecção de terrenos, e representarão uma economia de R\$ 43,2 milhões em pagamentos de obrigações por aquisição de terrenos.

Distribuição por Segmento (2T12)



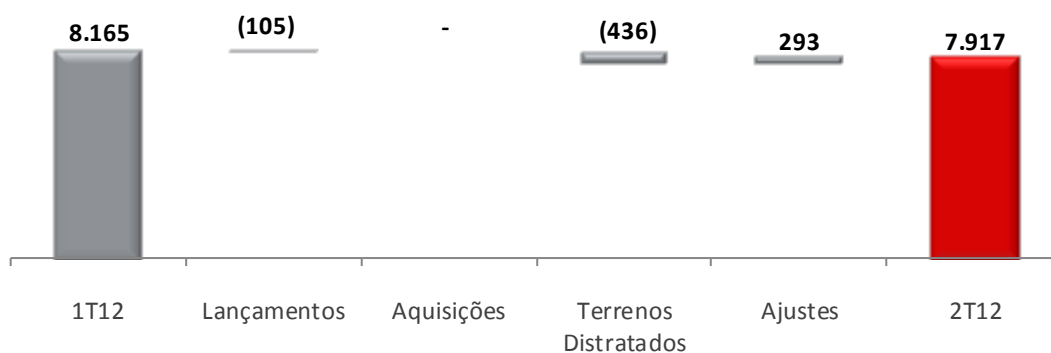
■ Premium ■ Flex

Distribuição Geográfica (2T12)

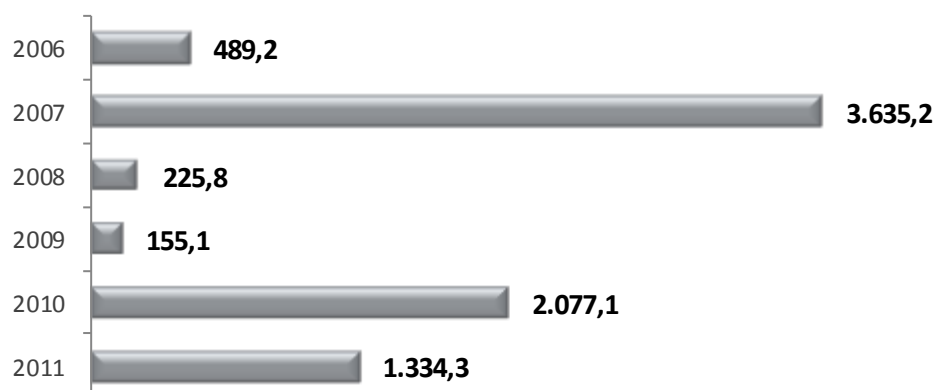


■ SP - Capital ■ SP - RMSP
■ SP - Interior e Litoral ■ Outros Estados

Evolução do landbank no 2T12 (R\$ Milhões)



Landbank - % TECNISA - Ano de Aquisição



Comentário do Desempenho



Estoque a Valor de Mercado

A TECNISA encerrou o 2T12 com R\$ 2,2 bilhões em **Estoque a Valor de Mercado**, dos quais R\$ 1,6 bilhão referentes à participação TECNISA, queda de 15,6% em relação ao 1T12. Destaque para a redução da participação de unidades concluídas no estoque, atualmente representando 6,4% do total, ante 9,4% no 1T12, resultado de campanhas de vendas direcionadas a esses empreendimentos.

2T12	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	2.261,2	100,0%	1.645,1	100,0%	440.885	100,0%	5.266	100,0%
<i>Lançamentos 2012</i>	<i>120,3</i>	<i>5,3%</i>	<i>72,6</i>	<i>4,4%</i>	<i>23.430</i>	<i>5,3%</i>	<i>316</i>	<i>6,0%</i>
<i>Lançamentos 2011</i>	<i>1.369,3</i>	<i>60,6%</i>	<i>1.000,3</i>	<i>60,8%</i>	<i>252.788</i>	<i>57,3%</i>	<i>3.151</i>	<i>59,8%</i>
<i>Lançamentos 2010</i>	<i>315,0</i>	<i>13,9%</i>	<i>267,5</i>	<i>16,3%</i>	<i>72.286</i>	<i>16,4%</i>	<i>888</i>	<i>16,9%</i>
<i>Lançamentos 2009</i>	<i>49,1</i>	<i>2,2%</i>	<i>36,1</i>	<i>2,2%</i>	<i>8.139</i>	<i>1,8%</i>	<i>61</i>	<i>1,2%</i>
<i>Lançamentos 2008</i>	<i>200,2</i>	<i>8,9%</i>	<i>160,9</i>	<i>9,8%</i>	<i>39.297</i>	<i>8,9%</i>	<i>424</i>	<i>8,1%</i>
<i>Lançamentos 2007</i>	<i>198,3</i>	<i>8,8%</i>	<i>100,1</i>	<i>6,1%</i>	<i>43.322</i>	<i>9,8%</i>	<i>414</i>	<i>7,9%</i>
<i>Lançamentos 2006</i>	<i>2,0</i>	<i>0,1%</i>	<i>1,4</i>	<i>0,1%</i>	<i>634</i>	<i>0,1%</i>	<i>3</i>	<i>0,1%</i>
<i>Lançamentos 2005</i>	<i>1,0</i>	<i>0,0%</i>	<i>1,0</i>	<i>0,1%</i>	<i>110</i>	<i>0,0%</i>	<i>1</i>	<i>0,0%</i>
<i>Lanç. Anteriores a 2005</i>	<i>6,1</i>	<i>0,3%</i>	<i>5,3</i>	<i>0,3%</i>	<i>878</i>	<i>0,2%</i>	<i>8</i>	<i>0,2%</i>
<i>Concluídas</i>	<i>227,1</i>	<i>10,0%</i>	<i>105,3</i>	<i>6,4%</i>	<i>215.290</i>	<i>48,8%</i>	<i>501</i>	<i>9,5%</i>
<i>Em construção</i>	<i>1.088,9</i>	<i>48,2%</i>	<i>876,2</i>	<i>53,3%</i>	<i>173.894</i>	<i>39,4%</i>	<i>2.582</i>	<i>49,0%</i>
<i>Obras não iniciadas</i>	<i>945,2</i>	<i>41,8%</i>	<i>663,6</i>	<i>40,3%</i>	<i>51.701</i>	<i>11,7%</i>	<i>2.183</i>	<i>41,5%</i>

Entrega de Empreendimentos e Repasse de Unidades

A TECNISA **entregou** 5 empreendimentos no 2T12, totalizando 842 unidades e correspondendo a um VGV TECNISA de R\$ 225,7 milhões, alcançando R\$ 324,9 milhões no 1S12, cerca de 25% do total projetado para 2012 e dentro do cronograma esperado pela TECNISA. Da mesma forma, em relação ao **repasse** de unidades a instituições financeiras, no 2T12 foram repassadas 353 unidades, equivalente a R\$ 53,6 milhões, somando R\$ 181,2 milhões no 1S12. A TECNISA adota como referência de entrega a data de realização da Assembleia de Condomínio.

Em julho a Companhia entregou mais 3 empreendimentos, totalizando 444 unidades e um VGV próprio de R\$ 236,8 milhões. Dessa forma, a conclusão de unidades em 2012 soma, até a presente data, 1.794 unidades e um VGV próprio de R\$ 561,8 milhões, viabilizando um aumento do volume de repasses, e uma consequente melhora no fluxo de caixa, para a segunda metade do ano.

Entrega de Empreendimentos	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Empreendimentos concluídos	5	9	-44,4%	3	66,7%	8	11	-27,3%
Unidades entregues	842	1.506	-44,1%	508	65,7%	1.350	1.600	-15,6%
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	225.737	531.000	-57,5%	99.240	127,5%	324.977	548.000	-40,7%
Unidades repassadas	353	191	84,8%	594	-40,6%	947	282	235,8%
VGV repassado (R\$ mil) - % TECNISA	53.600	32.648	64,2%	127.620	-58,0%	181.220	49.584	265,5%

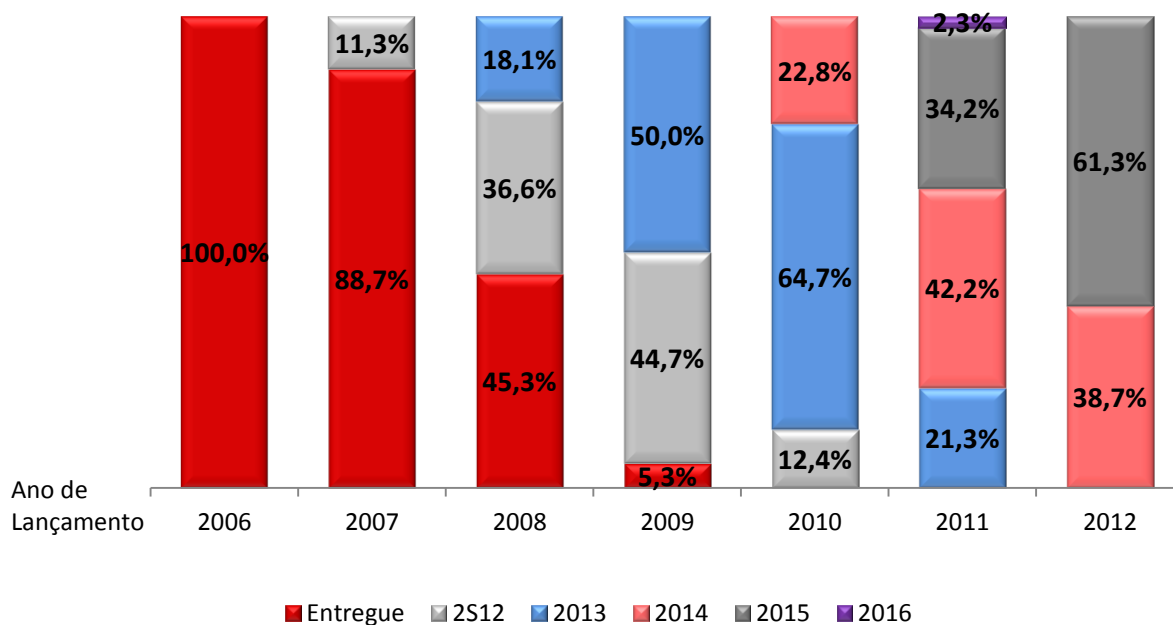
¹ O valor de repasse se refere ao saldo devedor do cliente na ocasião da transação e não ao VGV de lançamento da unidade.



Comentário do Desempenho



Abertura do Ano de Entrega por Safra de Lançamento



Data base de 30 de junho de 2012, por critério de "Habite-se".



Comentário do Desempenho



Desempenho Econômico-Financeiro

Todas as análises e comparações são feitas com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas de 30 de junho de 2012 e apresentadas em Reais (R\$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação 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).

Compete destacar que determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Demonstrações Financeiras, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV, Vendas Totais, Vendas Contratadas, Vendas TECNISA, Estoques a Valor de Mercado, Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE), EBITDA, Ativo Líquido, Margem Bruta Ajustada, entre outros, não foram revisados pelos Auditores Independentes.

Receita Bruta Operacional

No 2T12 a **Receita Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 386,5 milhões, queda de 9,4% em relação ao mesmo período do ano passado e incremento de 33,9% em relação ao 1T12. O incremento em relação ao trimestre anterior reflete, principalmente, o maior receitamento dado a [i] a normalização do ritmo de evolução financeira das obras a partir da segunda metade do trimestre; e [ii] maior participação da venda de estoque de unidades concluídas.

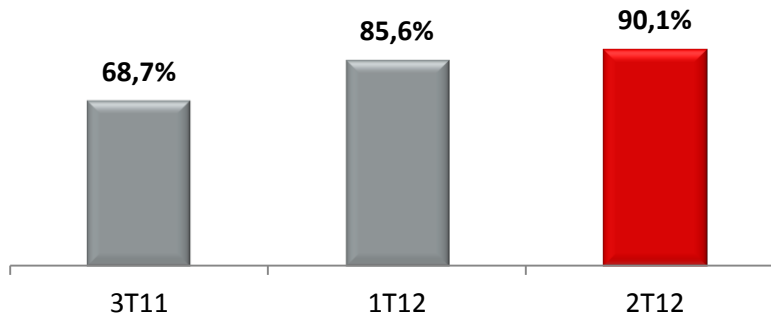
Por outro lado, o resultado do período foi negativamente impactado por revisão orçamentária, consequência, principalmente, do aumento do número de obras sob gestão própria, conforme pode ser observado a seguir.



Comentário do Desempenho



Evolução Obras Sob Gestão TECNISA



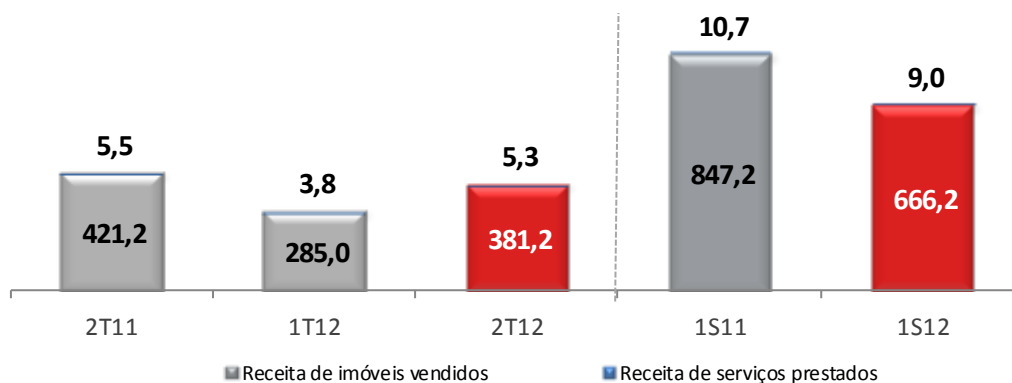
Cabe ressaltar que as demais obras contam atualmente com equipe de engenharia fiscalizadora em tempo integral, o que acarretará em maior controle dos custos, prazos de obra e qualidade. Ao todo, os orçamentos foram ajustados em R\$ 77,9 milhões, equivalente a um desvio de 2,4% do total orçado, impactando a receita do período em R\$ 48,5 milhões. A reconciliação do resultado do trimestre pode ser observado no item “Lucro Bruto”.

Paralelamente ao aumento do número de obras sob gestão, a Companhia procedeu à [i] revisão dos índices de produtividade da mão-de-obra nos orçamentos de obras absorvidas de parceiros e terceiros; [ii] revisão dos prazos de conclusão de obras, com a incorporação dos custos fixos nesses empreendimentos; [iii] substituição de empreiteiros terceirizados de algumas obras por falta de contingente, qualidade ou comprometimento, o que gerou custos adicionais com o processo de recontração de terceirizados ou com contratação de funcionários próprios para verticalizar algumas etapas da construção (ao final do 2T12, a TECNISA possuía 2.411 operários de obras próprios, contra 1.324 ao final do 4T11, crescimento de 82,1%); e [iv] inflação dos preços do aço e concreto em 2012, principais insumos materiais das obras, de respectivamente 15,5% e 8,7%, ainda não refletidos integralmente no índice do INCC.

O efeito do AVP (Lei 11.638/07) no 2T12 foi R\$ 0,7 milhões positivo, versus R\$ 0,8 milhões positivo e R\$ 0,2 milhões negativo no 2T11 e 1T12, respectivamente.

No 2T12 a atividade de incorporação foi responsável por 98,6% da Receita Bruta.

Receita Operacional Bruta (R\$ milhões)



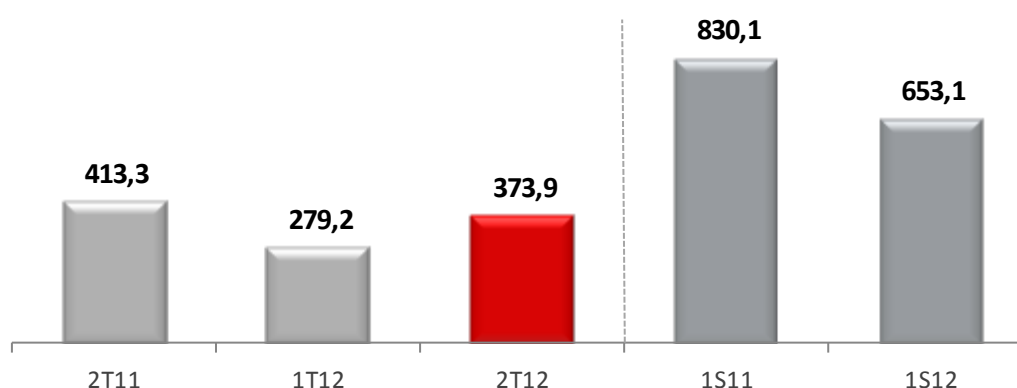
Comentário do Desempenho



Receita Líquida Operacional

A **Receita Líquida** no 2T12 foi de R\$ 373,9 milhões, redução de 9,5% ante ao 2T11 e crescimento de 33,9% em relação ao 1T12. O impacto do AVP e os principais motivos das oscilações da conta estão detalhados no item “Receita Bruta Operacional”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados

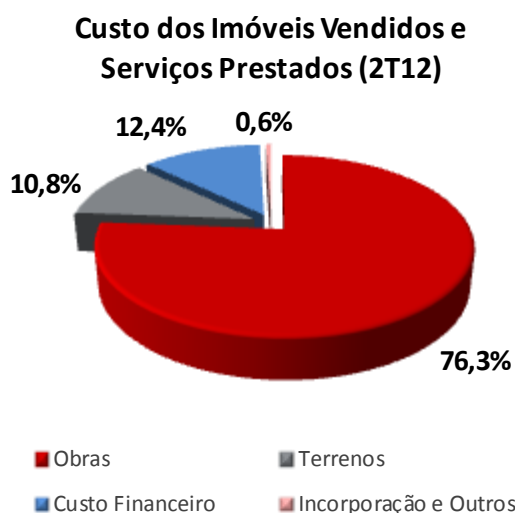
O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 2T12 foi de R\$ 309,8 milhões, aumento de 6,4% em relação aos R\$ 291,2 milhões reportados no 2T11 e aumento de 37,7% quando comparado aos R\$ 225,1 milhões reportados no 1T12. O desempenho 2T12 vs. 1T12 reflete a normalização do ritmo das obras a partir da segunda metade do trimestre, impactado no início do ano pela substituição de empreiteiros de obras terceirizados por falta de contingente, qualidade ou comprometimento.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívida corporativa e financiamento a produção) foram de R\$ 38,3 milhões no 2T12, versus R\$ 43,2 milhões e R\$ 33,3 milhões reportados no 2T11 e 1T12, respectivamente.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Terrenos	33.553	50.407	-33,4%	26.088	28,6%	59.641	128.045	-53,4%
Obras	236.242	192.666	22,6%	157.599	49,9%	393.841	369.482	6,6%
Custo Financeiro	38.289	43.172	-11,3%	33.261	15,1%	71.550	78.564	-8,9%
Custo Financeiro SFH	17.769	19.900	-10,7%	13.898	27,9%	31.667	35.473	-10,7%
Custo Financeiro Outras Dívidas	20.520	23.272	-11,8%	19.363	6,0%	39.883	43.091	-7,4%
Incorporação e Outros	1.721	4.925	-65,1%	8.109	-78,8%	9.830	11.210	-12,3%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serv. Prestados	309.805	291.170	6,4%	225.057	37,7%	534.862	587.301	-8,9%

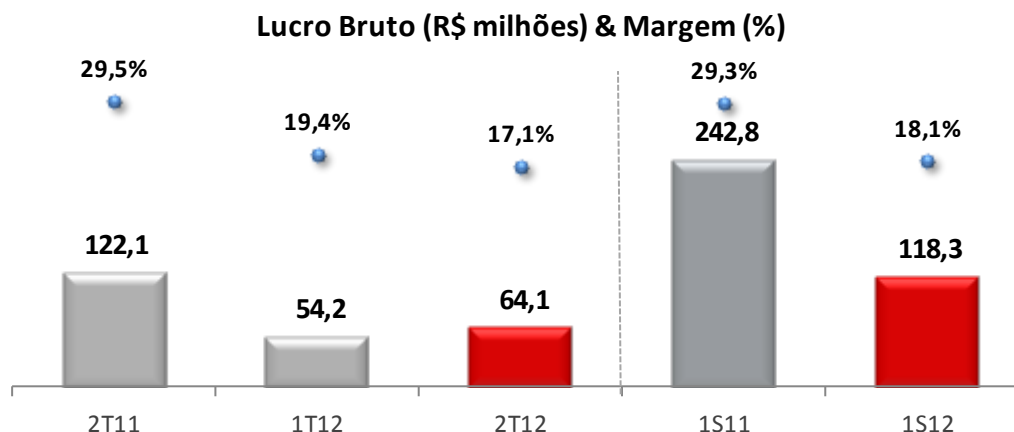


Comentário do Desempenho



Lucro Bruto e Margem Bruta

O **Lucro Bruto** do 2T12 foi de R\$ 64,1 milhões, representando redução de 47,5% e crescimento de 18,4% em relação ao 2T11 e 1T12, respectivamente, resultando em uma **Margem Bruta** de 17,1%.



Excluindo os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao Custo dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** foi de 27,4%, que se compara a 40,0% e 31,3% apresentados no 2T11 e 1T12, respectivamente.

Lucro Bruto	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Receita líquida	373.923	413.276	-9,5%	279.207	33,9%	653.130	830.136	-21,3%
Lucro bruto	64.118	122.106	-47,5%	54.150	18,4%	118.268	242.835	-51,3%
(+) Encargos financeiros no CIV	38.289	43.172	-11,3%	33.261	15,1%	71.550	78.564	-8,9%
Lucro bruto ajustado	102.407	165.278	-38,0%	87.411	17,2%	189.818	321.399	-40,9%
Margem bruta ajustada (%)	27,4%	40,0%	-12,6 p.p.	31,3%	-3,9 p.p.	29,1%	38,7%	-9,7 p.p.

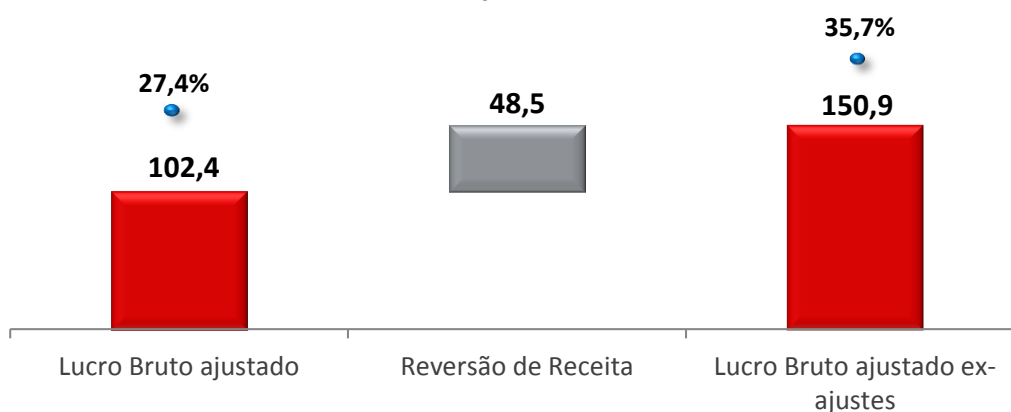


Comentário do Desempenho



Conforme ressaltado no item “Receita Bruta Operacional”, esse resultado incorpora uma reversão não-recorrentes na receita de R\$ 48,5 milhões referentes a ajustes orçamentários. Conforme detalhado abaixo, eliminando os efeitos não-recorrentes, a Margem Bruta Ajustada da Companhia alcançaria 35,7%.

Reconciliação Lucro Bruto



É importante ressaltar que a TECNISA faz o acompanhamento periódico do custo das obras, refletindo em sua contabilidade efeitos de natureza inflacionária e de ajustes identificados de orçamento.

Resultados a Apropriar

A TECNISA encerrou o 2T12 com R\$ 1.873,0 milhões de **Receitas a Apropriar**, valor R\$ 105,4 milhões superior ao 2T11 e valor R\$ 68,1 milhões inferior ao 1T12, com Margem Bruta a Apropriar correspondente de 36,4%, após a dedução de impostos sobre vendas (PIS/COFINS).

Resultado a Apropriar	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12
Receita de imóveis vendidos a apropriar	1.873.012	1.767.599	6,0%	1.941.111	-3,5%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(68.365)	(64.517)	6,0%	(70.851)	-3,5%
Receita líquida a apropriar	1.804.647	1.703.082	6,0%	1.870.260	-3,5%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(1.147.247)	(992.882)	15,5%	(1.168.815)	-1,8%
(=) Lucro bruto a apropriar	657.400	710.200	-7,4%	701.445	-6,3%
Margem bruta a apropriar (%)	36,4%	41,7%	-5,3 p.p.	37,5%	-1,1 p.p.

O Lucro bruto a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia no custo orçado e ajuste a valor presente na receita.

Despesas com Vendas

As **Despesas com Vendas** no 2T12 foram de R\$ 18,4 milhões, representando 4,9% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 2T11 e no 1T12 foram de R\$ 27,7 milhões e R\$ 18,0 milhões, representando 6,7% e 6,5% da Receita Líquida, respectivamente.



Comentário do Desempenho



Na comparação com Vendas Contratadas o percentual do 2T12 foi de 7,8% versus 5,1% e 7,1% no 2T11 e 1T12. O mesmo indicador, considerando os valores acumulados dos últimos 12 meses, o percentual do 2T12 foi de 6,1% versus 4,2% e 5,5% no 2T11 e 1T12.

Despesa Comercial	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Publicidade e Propaganda	(10.002)	(10.416)	-4,0%	(6.902)	44,9%	(16.904)	(21.570)	-21,6%
Estandes de venda	(7.593)	(15.254)	-50,2%	(10.017)	-24,2%	(17.610)	(23.695)	-25,7%
Comissões de vendas	(840)	(2.074)	-59,5%	(1.117)	-24,8%	(1.957)	(4.263)	-54,1%
Despesa comercial	(18.435)	(27.744)	-33,6%	(18.036)	2,2%	(36.471)	(49.528)	-26,4%
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	<i>-4,9%</i>	<i>-6,7%</i>	<i>1,8 p.p.</i>	<i>-6,5%</i>	<i>1,5 p.p.</i>	<i>-5,6%</i>	<i>-6,0%</i>	<i>0,4 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / VGV Lançado</i>	<i>-36,1%</i>	<i>-7,8%</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>-71,1%</i>	<i>-7,2%</i>	<i>-63,9 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Vendas contratadas</i>	<i>-7,8%</i>	<i>-5,1%</i>	<i>-2,7 p.p.</i>	<i>-7,1%</i>	<i>-0,7 p.p.</i>	<i>-7,5%</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-2,9 p.p.</i>

Despesas Gerais e Administrativas

No 2T12 as **Despesas Gerais e Administrativas** alcançaram o montante de R\$ 37,7 milhões, representando 10,1% da Receita Líquida. Para efeitos de comparação, as **Despesas Gerais e Administrativas** no 2T11 e no 1T12 foram de R\$ 30,2 milhões e R\$ 36,7 milhões, representando, respectivamente, 7,3% e 13,1% da Receita Líquida dos períodos mencionados.

Quando comparado com o montante de Vendas Contratadas, as **Despesas Gerais e Administrativas** representaram 16,0% no 2T12 versus 5,6% e 14,5% no 2T11 e 1T12, respectivamente. O mesmo indicador, considerando os valores acumulados dos últimos 12 meses, representaram 11,5% no 2T12 versus 5,1% e 8,7% no 2T11 e 1T12, respectivamente.

Despesa Administrativa	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Pessoal	(16.937)	(9.452)	79,2%	(14.761)	14,7%	(31.698)	(17.838)	77,7%
Ocupação	(2.979)	(2.103)	41,7%	(1.920)	55,2%	(4.899)	(4.834)	1,3%
Utilidades e serviços	(5.163)	(3.415)	51,2%	(4.432)	16,5%	(9.595)	(7.255)	32,3%
Assessorias e Consultorias	(3.103)	(4.527)	-31,5%	(4.449)	-30,3%	(7.552)	(7.260)	4,0%
Marketing Institucional	(1.607)	(1.441)	11,5%	(1.425)	12,8%	(3.032)	(2.585)	17,3%
Depreciação e amortização	(1.767)	(1.092)	61,8%	(1.616)	9,3%	(3.383)	(2.084)	62,3%
Despesas gerais	(3.796)	(4.196)	-9,5%	(5.665)	-33,0%	(9.461)	(7.636)	23,9%
Honorários da administração	(2.383)	(3.945)	-39,6%	(2.445)	-2,5%	(4.828)	(7.613)	-36,6%
Despesa administrativa	(37.735)	(30.171)	25,1%	(36.713)	2,8%	(74.448)	(57.105)	30,4%
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	<i>-10,1%</i>	<i>-7,3%</i>	<i>-2,8 p.p.</i>	<i>-13,1%</i>	<i>3,1 p.p.</i>	<i>-11,4%</i>	<i>-6,9%</i>	<i>-4,5 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / VGV Lançado</i>	<i>-17,6%</i>	<i>-7,2%</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>-34,9%</i>	<i>-6,3%</i>	<i>-28,6 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-16,0%</i>	<i>-5,6%</i>	<i>-10,5 p.p.</i>	<i>-14,5%</i>	<i>-1,5 p.p.</i>	<i>-15,2%</i>	<i>-5,2%</i>	<i>-10,0 p.p.</i>

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** totalizaram despesa de R\$ 13,0 milhões no 2T12, representando - 3,5% da Receita Líquida, contra despesa de R\$ 0,4 milhões no 2T11, que representou -0,1% da Receita Líquida e



Comentário do Desempenho



despesa de R\$ 7,2 milhões no 1T12 (-2,6% da Receita Líquida). O desempenho é justificado, em grande parte, por [i] perdas com parceiros de construção; [ii] despesas adicionais com empreendimentos entregues; [iii] gastos com prospecção de terrenos não adquiridos; e [vi] indenizações por atraso de entrega de empreendimentos.

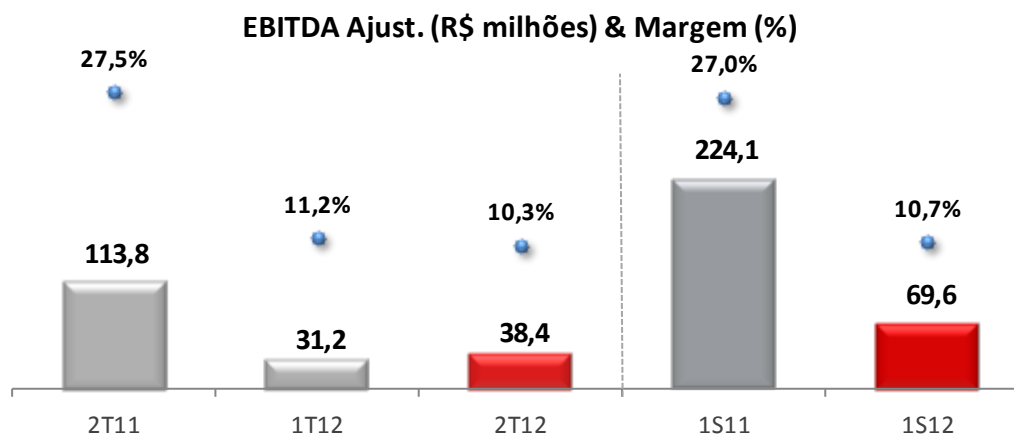
EBITDA

No 2T12 o **EBITDA**¹ totalizou um lucro de R\$ 0,1 milhões, o que representou uma **Margem EBITDA** de 0,0%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou um lucro de R\$ 70,7 milhões e um prejuízo de R\$ 2,1 milhões, com margens de 17,1% e -0,7% no 2T11 e 1T12, respectivamente.

Incorporando as despesas financeiras apropriadas no Custo dos Imóveis Vendidos no cálculo, o **EBITDA Ajustado** totaliza um lucro de R\$ 38,4 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 10,3% no 2T12.

No 1S12 o **EBITDA** da TECNISA alcançou um prejuízo de R\$ 1,9 milhões, contra um lucro de R\$ 145,6 milhões no mesmo período do ano anterior, e uma **Margem EBITDA** de -0,3%. Excluída as despesas financeiras no Custo dos Imóveis Vendidos o **EBITDA Ajustado** gera um lucro de R\$ 69,6 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 10,7%.

EBITDA	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Receita líquida	373.923	413.276	-9,5%	279.207	33,9%	653.130	830.136	-21,3%
Resultado operacional	15.665	87.086	-82,0%	2.774	464,7%	18.439	170.441	-89,2%
(-) Resultado financeiro	(20.708)	(23.333)	-11,3%	(10.574)	95,8%	(31.282)	(39.083)	-20,0%
(+) Depreciação/amortização/ágio	4.358	4.485	-2,8%	4.809	-9,4%	9.167	9.298	-1,4%
(+) Stock options	828	2.421	-65,8%	925	-10,5%	1.753	4.898	-64,2%
EBITDA	143	70.659	-99,8%	(2.066)	-106,9%	(1.923)	145.554	-101,3%
Margem EBITDA (%)	0,0%	17,1%	-17,1 p.p.	-0,7%	0,8 p.p.	-0,3%	17,5%	-17,8 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	38.289	43.172	-11,3%	33.261	15,1%	71.550	78.564	-8,9%
EBITDA ajustado	38.432	113.831	-66,2%	31.195	23,2%	69.627	224.118	-68,9%
Margem EBITDA ajustada (%)	10,3%	27,5%	-17,3 p.p.	11,2%	-0,9 p.p.	10,7%	27,0%	-16,3 p.p.



¹ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido e das despesas sem impacto de caixa (depreciação, amortização, ágio e stock options). O EBITDA não é linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados.



Comentário do Desempenho



Resultado Financeiro

No 2T12 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de R\$ 20,7 milhões positivo, que se compara a R\$ 23,3 milhões positivo e R\$ 10,6 milhões positivo observados no 2T11 e 1T12, respectivamente.

Apesar da queda da taxa básica de juros no período (12,25% a.a. em jun/2011; 9,75% a.a. em mar/2012 e 8,50% em jun/2012), principal índice remunerador das aplicações financeiras, o [i] aumento dos níveis de recebíveis performados (resultado do aumento do número de entregas), bem como [ii] a variação do IGP-M¹ no período (1,51% no 2T11; 0,07% no 1T12 e 2,32% no 2T12), indexador base da correção dos recebíveis de unidades concluídas; justificam o crescimento das receitas financeiras em relação ao trimestre anterior.

Do ponto de vista das despesas, o resultado financeiro do período foi beneficiado pela mudança do perfil da dívida da Companhia ao longo do 2T12, resultado da diminuição das dívidas corporativas no período, resultado da estratégia estabilização dos níveis de lançamento. O índice “**Dívida Corporativa / Dívida Total**” recuou para 49,7% no período, contra 55,9% e 56,8%, respectivamente, no 1T12 e 2T11, movimento esse que deverá se acentuar ao longo dos próximos anos.

Resultado Financeiro	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Atualização monetária e juros	(9.293)	(12.679)	-26,7%	(8.523)	9,0%	(17.816)	(19.970)	-10,8%
Despesas bancárias	(991)	(707)	40,2%	(651)	52,2%	(1.642)	(1.223)	34,3%
Outras despesas financeiras	(1.316)	1.615	-181,5%	(1.141)	15,3%	(2.457)	(399)	515,8%
Despesa financeira	(11.600)	(11.771)	-1,5%	(10.315)	12,5%	(21.915)	(21.592)	1,5%
Receitas de aplicações financeiras	7.357	16.668	-55,9%	9.386	-21,6%	16.743	26.868	-37,7%
Variação monetária ativa e juros	21.483	15.546	38,2%	8.397	155,8%	29.880	26.930	11,0%
Juros e atualizações sobre empréstimos	1.433	2.196	-34,7%	1.968	-27,2%	3.401	4.333	-21,5%
Outras receitas financeiras	2.035	694	193,2%	1.138	78,8%	3.173	2.544	24,7%
Receita financeira	32.308	35.104	-8,0%	20.889	54,7%	53.197	60.675	-12,3%
Resultado Financeiro	20.708	23.333	-11,3%	10.574	95,8%	31.282	39.083	-20,0%

Imposto de Renda e Contribuição Social

Imposto de Renda e Contribuição Social	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Diferido	(3.319)	(6.932)	-52,1%	(630)	426,8%	(3.949)	(13.468)	-70,7%
Do exercício	(8.535)	(6.856)	24,5%	(8.844)	-3,5%	(17.379)	(13.697)	26,9%
Imposto de renda e contribuição social	(11.854)	(13.788)	-14,0%	(9.474)	25,1%	(21.328)	(27.165)	-21,5%

¹ O IGP-M, Índice Geral de Preços do Mercado, foi calculado de acordo com os critérios de correção dos recebíveis, com defasagem de 30 dias em relação a divulgação do indicador.



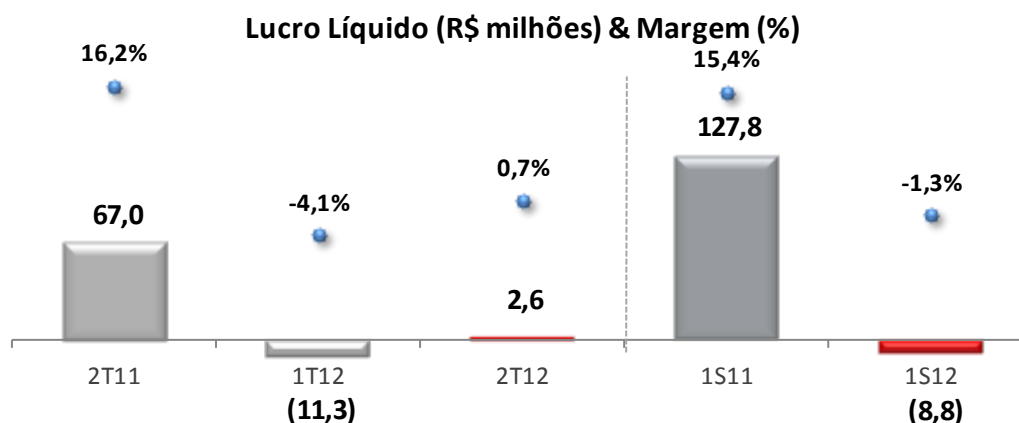
Comentário do Desempenho



Lucro Líquido

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, o **Lucro Líquido** da TECNISA finalizou o 2T12 com ganho de R\$ 2,6 milhões, que se compara a um ganho de R\$ 67,0 milhões no 2T11 e prejuízo de R\$ 11,3 milhões no 1T12. Com isso, no trimestre a Companhia apresentou uma **Margem Líquida** de 0,7%, versus 16,2% no 2T11 e -4,1% no 1T12.

Excluindo a participação de minoritários, a TECNISA obteve um ganho de R\$ 3,8 milhões, com **Margem Líquida Ajustada** de 1,0%.



Endividamento

A TECNISA encerrou o segundo trimestre de 2012 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 386,6 milhões, 16,5% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior e 5,0% inferior ao registrado no 1T12. O valor atingido no 2T12 contempla o desembolso de R\$ 54,9 milhões pagos a título de dividendos, bem como o pagamento do principal de R\$ 20,0 milhões referente a vencimentos de parcelas da 1ª Emissão de Debêntures e de R\$ 16,1 milhões referente a parcelas de CCBs.

O **Endividamento Líquido** consolidado ficou em R\$ 1.306,0 milhões. Do **Endividamento Total**, R\$ 841,7 milhões correspondem a dívidas corporativas e R\$ 850,9 milhões correspondem a dívidas de financiamento a produção. Excluindo os efeitos dos dividendos, A variação da dívida líquida no 2T12 resultou em um cash burn operacional de R\$ 100,7 milhões, que se compara a um cash burn de R\$ 91,6 milhões no 1T12. A queima de caixa do período é resultado, principalmente, do maior ritmo de obras em relação ao 1T12.

A melhoria no perfil da dívida mencionado acima, bem como o aumento do volume de entrega de obras, fez com que, ao longo do 2T12, o **Índice de Alavancagem Corporativa Gerencial**, utilizado pela administração como referência, caísse 476 pontos percentuais para 4,1%. O referido índice é calculado pela razão entre [A] a soma da Dívida Líquida Corporativa e dos Recebíveis Performados (líquido de repasses); e [B] a soma do Patrimônio Líquido e o Resultado a Apropriar – “REF”.



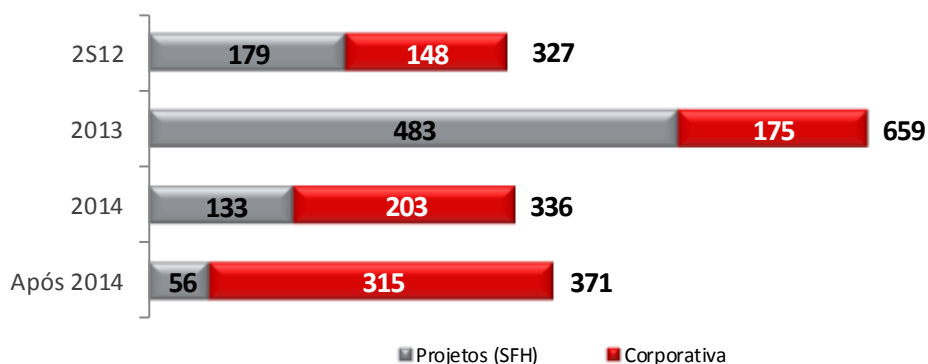
Comentário do Desempenho



Endividamento	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	1.590.375	1.649.992	-3,6%	1.623.024	-2,0%	1.473.898	1.547.138	-4,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	375.638	300.680	24,9%	396.013	-5,1%	375.638	300.680	24,9%
Títulos e Valores Mobiliários	10.996	31.099	-64,6%	10.941	0,5%	10.996	31.099	-64,6%
Total das disponibilidades e aplic. financeiras	386.634	331.779	16,5%	406.954	-5,0%	386.634	331.779	16,5%
(-) Debêntures	(612.595)	(328.210)	86,6%	(613.722)	-0,2%	(612.595)	(328.210)	86,6%
(-) Outras dívidas corporativas	(229.118)	(375.543)	-39,0%	(256.271)	-10,6%	(229.118)	(375.543)	-39,0%
Endividamento líquido (ex-SFH)	(455.079)	(371.974)	22,3%	(463.039)	-1,7%	(455.079)	(371.974)	22,3%
<i>Endividamento líquido (ex-SFH) / Patrim. líquido</i>	<i>28,6%</i>	<i>22,5%</i>	<i>6,1 p.p.</i>	<i>28,5%</i>	<i>0,1 p.p.</i>	<i>30,9%</i>	<i>24,0%</i>	<i>6,8 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	(850.891)	(536.029)	58,7%	(687.350)	23,8%	(850.891)	(536.029)	58,7%
Endividamento líquido	(1.305.970)	(908.003)	43,8%	(1.150.389)	13,5%	(1.305.970)	(908.003)	43,8%
<i>Endividamento líquido / Patrim. líquido</i>	<i>82,1%</i>	<i>55,0%</i>	<i>27,1 p.p.</i>	<i>70,9%</i>	<i>11,2 p.p.</i>	<i>88,6%</i>	<i>58,7%</i>	<i>29,9 p.p.</i>
Endividamento curto prazo	(587.033)	(632.484)	-7,2%	(546.924)	7,3%	(587.033)	(632.484)	-7,2%
Endividamento longo prazo	(1.105.571)	(607.298)	82,0%	(1.010.419)	9,4%	(1.105.571)	(607.298)	82,0%
Endividamento total	(1.692.604)	(1.239.782)	36,5%	(1.557.343)	8,7%	(1.692.604)	(1.239.782)	36,5%
<i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>	<i>106,4%</i>	<i>75,1%</i>	<i>31,3 p.p.</i>	<i>96,0%</i>	<i>10,5 p.p.</i>	<i>114,8%</i>	<i>80,1%</i>	<i>34,7 p.p.</i>
Geração (Queima) de caixa no período ⁽²⁾	(100.705)	(115.436)	-12,8%	(91.626)	9,91%	(247.207)	(296.643)	-16,7%

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento da dívida corporativa.

Cronograma de Vencimento da Dívida



¹ Patrimônio Líquido inclui participação de minoritários.

² Cash burn 2T12 e 2T11 ajustado por R\$ 54,9 milhões e R\$47,5 milhões, respectivamente, referentes a dividendos e 1S11 ajustado por R\$ 398,0 milhões do follow on.



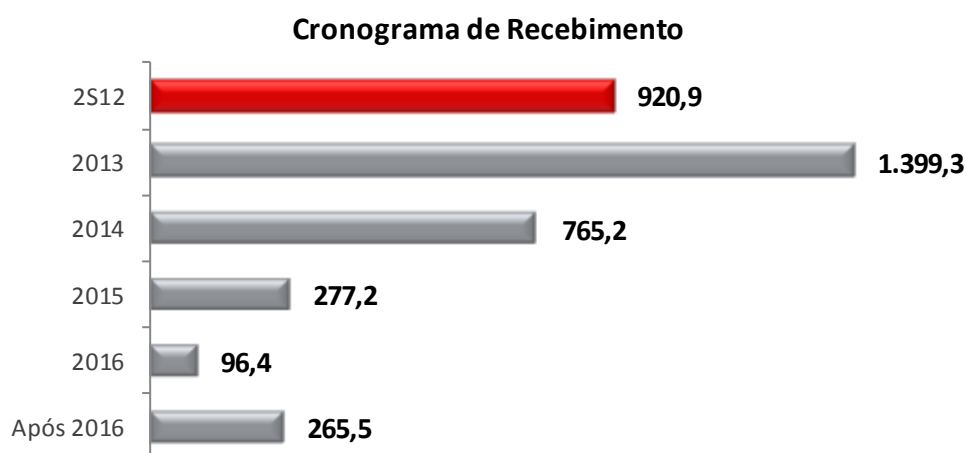
Comentário do Desempenho



Contas a Receber de Clientes

Contas a Receber de Clientes	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12
Contas a receber de clientes ("on-balance")	2.191.223	1.951.402	12,3%	2.080.009	5,3%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(39.688)	(37.443)	6,0%	(42.476)	-6,6%
Provisão de créditos de liquidação duvidosa	(2.238)	(2.238)	0,0%	(2.238)	0,0%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	2.149.297	1.911.721	12,4%	2.035.295	5,6%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	1.575.234	1.577.937	-0,2%	1.639.322	-3,9%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	1.575.234	1.577.937	-0,2%	1.639.322	-3,9%
Total contas a receber de clientes	3.724.531	3.489.658	6,7%	3.674.617	1,4%
Recebíveis performados ¹	378.212	479.215	-21,1%	271.636	39,2%

A seguir é apresentado o cronograma de recebimento das Contas a Receber de Clientes.



¹ Recebíveis performados a valor presente, incluindo saldo de clientes que optaram pelo financiamento bancário e que estão aguardando repasse.



Comentário do Desempenho



Ativo Líquido

Ao final do 2T12 a TECNISA possuía um **Ativo Líquido** de R\$ 15,56 por ação, o que representa uma redução de 10,4% em relação ao trimestre anterior, já refletindo o pagamento de dividendos e o cancelamento de 2 projetos, conforme destacado no item "Vendas". Esse valor representa uma valorização potencial de 94,7% em relação a cotação de 10.ago.2012 de R\$ 7,99 por ação. Caso o valor do terreno do projeto *Jardim das Perdizes* seja considerado ao valor implícito na última transação (venda de participação de 6,25% da Windsor), o **Ativo Líquido** da Companhia atingiria R\$ 17,38 por ação.

O cálculo do **Ativo Líquido** da Companhia toma por base dados e informações constantes nas demonstrações financeiras, complementados por algumas informações gerenciais, quais sejam: (i) valor de mercado das unidades em estoque; (ii) custo de obras a incorrer nas unidades em estoque; e (iii) valor dos terrenos definidos mediante correção do custo histórico de aquisição pelo CDI acumulado no período.

O objetivo com essa iniciativa é demonstrar a reserva líquida de valor constituída exclusivamente pelas operações e projetos da Companhia em carteira, desconsiderando-se a capacidade de geração de novos negócios / oportunidades e o valor da marca TECNISA.

Ativo Líquido	2T12	1T12	2T12 vs. 1T12
Disponibilidade e aplicações financeiras	386.634	406.954	-5,0%
Empréstimos, financiamentos e debêntures a pagar	(1.692.604)	(1.557.343)	8,7%
Endividamento líquido	(1.305.970)	(1.150.389)	13,5%
Contas a receber de clientes "on-balance"	2.149.297	2.035.295	5,6%
Contas a receber de clientes "off-balance"	1.575.234	1.639.322	-3,9%
Reversão ajuste a valor presente	39.688	42.476	-6,6%
Impostos sobre contas a receber de clientes	(225.853)	(223.026)	1,3%
Contas a receber de clientes líquido	3.538.366	3.494.067	1,3%
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(1.147.247)	(1.168.815)	-1,8%
Parceiros de negócios a receber (pagar)	73.039	82.022	-11,0%
Outras contas a receber (pagar)	(1.074.208)	(1.086.793)	-1,2%
Unidades em estoque a valor de mercado	1.645.080	1.949.039	-15,6%
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(98.705)	(116.942)	-15,6%
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(390.712)	(477.349)	-18,1%
Estoque líquido	1.155.663	1.354.748	-14,7%
Terrenos em estoque	834.426	870.259	-4,1%
Terrenos e aquisições societárias a pagar	(123.956)	(108.447)	14,3%
Adiantamento de clientes (permuta física de empreendimentos não lançados)	(63.141)	(73.858)	-14,5%
Terrenos - NAV	647.329	687.954	-5,9%
Participação de minoritários - NAV	(116.477)	(132.002)	-11,8%
Ativo líquido	2.844.703	3.167.585	-10,2%
<i>Quantidade de ações ex-tesouraria ('000)</i>	<i>182.553</i>	<i>182.503</i>	<i>0,0%</i>
Ativo líquido por ação	15,58	17,36	-10,2%



Comentário do Desempenho



Prêmios Recebidos

A TECNISA foi eleita uma das empresas brasileiras mais inovadoras no relacionamento com seus clientes, segundo estudo da *Dom Strategy Partners*, publicado na revista Consumidor Moderno. A escolha se deve ao esforço da companhia em inserir práticas interativas e colaborativas, além de Comunicação B2C (Business- to- Consumer).

Entre as iniciativas da TECNISA que se destacaram na pesquisa estão o *Fast Dating*, encontro estruturado entre a TECNISA e empreendedores que queiram apresentar ideias, produtos ou serviços inovadores; “TECNISA Ideias”, portal que utiliza a inteligência coletiva para aprimorar e ampliar os processos de inovação. Em dois anos, mais de 2 mil ideias foram enviadas, sendo 20 aprovadas e implantadas nos projetos da Companhia. Outra iniciativa ressaltada no estudo é o estímulo aos colaboradores pela inovação. Segundo o Romeo Bussarello, diretor de Marketing e Ambientes Digitais da TECNISA, “com essa rede de estímulo à inovação, a Companhia apresenta constantemente novos projetos aos consumidores”.

Teleconferência dos Resultados do 2T12

Apresentação em Português (Tradução Simultânea)

14 de agosto – 3ª feira

12h00 – horário de Brasília

11h00 - horário de Nova York

Telefone: +55 (11) 3127-4971

Código da teleconferência: TECNISA

Transmissão ao vivo pela Internet:

www.tecnisa.com.br/ri

Contato RI

Área de Relações com Investidores

Tel : +55 (11) 3708-1162

Fax: +55 (11) 3708-1125

www.tecnisa.com.br/ri

ri@tecnisa.com.br

Algumas das afirmações aqui contidas são perspectivas futuras que expressam ou implicam em resultados, performance ou eventos esperados. Essas perspectivas incluem resultados futuros que podem ser influenciados por resultados históricos, pelas afirmações feitas em 'Perspectivas'. Os atuais resultados, desempenho e eventos podem diferir significativamente das hipóteses e perspectivas e envolvem riscos como: condições gerais e econômicas no Brasil e outros países; níveis de taxa de juros e de câmbio, medidas protecionistas nos EUA, Brasil e outros países, mudanças em leis e regulamentos e fatores competitivos gerais (em base global, regional ou nacional).



Comentário do Desempenho



Anexos

DRE – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais)

DRE Consolidado	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12	1S12	1S11	1S12 vs. 1S11
Receita de imóveis vendidos	381.202	421.184	-9,5%	284.962	33,8%	666.164	847.238	-21,4%
Receita de serviços prestados	5.283	5.548	-4,8%	3.764	40,4%	9.047	10.749	-15,8%
Receita operacional bruta	386.485	426.732	-9,4%	288.726	33,9%	675.211	857.987	-21,3%
Impostos sobre as vendas	(12.562)	(13.456)	-6,6%	(9.519)	32,0%	(22.081)	(27.851)	-20,7%
Receita operacional líquida	373.923	413.276	-9,5%	279.207	33,9%	653.130	830.136	-21,3%
Custo das vendas e serviços	(309.805)	(291.170)	6,4%	(225.057)	37,7%	(534.862)	(587.301)	-8,9%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(308.856)</i>	<i>(289.680)</i>	<i>6,6%</i>	<i>(224.170)</i>	<i>37,8%</i>	<i>(533.026)</i>	<i>(585.233)</i>	<i>-8,9%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(949)</i>	<i>(1.490)</i>	<i>-36,3%</i>	<i>(887)</i>	<i>7,0%</i>	<i>(1.836)</i>	<i>(2.068)</i>	<i>-11,2%</i>
Lucro bruto	64.118	122.106	-47,5%	54.150	18,4%	118.268	242.835	-51,3%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>17,1%</i>	<i>29,5%</i>	<i>-12,4 p.p.</i>	<i>19,4%</i>	<i>-2,2 p.p.</i>	<i>18,1%</i>	<i>29,3%</i>	<i>-11,1 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(69.161)	(58.353)	18,5%	(61.950)	11,6%	(131.111)	(111.477)	17,6%
<i>Vendas</i>	<i>(18.435)</i>	<i>(27.744)</i>	<i>-33,6%</i>	<i>(18.036)</i>	<i>2,2%</i>	<i>(36.471)</i>	<i>(49.528)</i>	<i>-26,4%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(35.352)</i>	<i>(26.226)</i>	<i>34,8%</i>	<i>(34.268)</i>	<i>3,2%</i>	<i>(69.620)</i>	<i>(49.492)</i>	<i>40,7%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(2.383)</i>	<i>(3.945)</i>	<i>-39,6%</i>	<i>(2.445)</i>	<i>-2,5%</i>	<i>(4.828)</i>	<i>(7.613)</i>	<i>-36,6%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>(12.991)</i>	<i>(438)</i>	<i>2866,0%</i>	<i>(7.201)</i>	<i>80,4%</i>	<i>(20.192)</i>	<i>(4.844)</i>	<i>316,8%</i>
Resultado Financeiro	20.708	23.333	-11,3%	10.574	95,8%	31.282	39.083	-20,0%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(11.600)</i>	<i>(11.771)</i>	<i>-1,5%</i>	<i>(10.315)</i>	<i>12,5%</i>	<i>(21.915)</i>	<i>(21.592)</i>	<i>1,5%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>32.308</i>	<i>35.104</i>	<i>-8,0%</i>	<i>20.889</i>	<i>54,7%</i>	<i>53.197</i>	<i>60.675</i>	<i>-12,3%</i>
Resultado operacional	15.665	87.086	-82,0%	2.774	464,7%	18.439	170.441	-89,2%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	15.665	87.086	-82,0%	2.774	464,7%	18.439	170.441	-89,2%
Imposto de renda e contribuição social	(11.854)	(13.788)	-14,0%	(9.474)	25,1%	(21.328)	(27.165)	-21,5%
<i>Diferido</i>	<i>(3.319)</i>	<i>(6.932)</i>	<i>-52,1%</i>	<i>(630)</i>	<i>426,8%</i>	<i>(3.949)</i>	<i>(13.468)</i>	<i>-70,7%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(8.535)</i>	<i>(6.856)</i>	<i>24,5%</i>	<i>(8.844)</i>	<i>-3,5%</i>	<i>(17.379)</i>	<i>(13.697)</i>	<i>26,9%</i>
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	3.811	73.298	-94,8%	(6.700)	-156,9%	(2.889)	143.276	-102,0%
Participação de minoritários	(1.238)	(6.323)	-80,4%	(4.633)	-73,3%	(5.871)	(15.474)	-62,1%
Lucro líquido do período	2.573	66.975	-96,2%	(11.333)	-122,7%	(8.760)	127.802	-106,9%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>0,7%</i>	<i>16,2%</i>	<i>-15,5 p.p.</i>	<i>-4,1%</i>	<i>4,7 p.p.</i>	<i>-1,3%</i>	<i>15,4%</i>	<i>-16,7 p.p.</i>



Comentário do Desempenho



Balanco Patrimonial – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais)

Balanco Patrimonial	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12
Ativo					
Circulante	2.778.560	2.435.879	14,1%	2.684.311	3,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	375.638	300.680	24,9%	396.013	-5,1%
Títulos e Valores Mobiliários	10.996	31.099	-64,6%	10.941	0,5%
Contas a receber de clientes	1.452.215	1.255.859	15,6%	1.396.334	4,0%
Imóveis a comercializar	809.027	719.301	12,5%	764.155	5,9%
Despesas pagas antecipadamente	8.100	7.293	11,1%	9.454	-14,3%
Impostos a recuperar	21.767	13.900	56,6%	18.430	18,1%
Outras contas a receber	100.817	107.747	-6,4%	88.984	13,3%
Realizável a longo prazo	1.245.318	1.070.054	16,4%	1.238.918	0,5%
Contas a receber de clientes	697.082	655.862	6,3%	638.961	9,1%
Imóveis a comercializar	445.550	312.453	42,6%	486.157	-8,4%
Parceiro em Negócios	80.801	79.966	1,0%	91.359	-11,6%
Participações em consórcios	10.627	11.045	-3,8%	10.607	0,2%
Outras contas a receber	11.258	10.728	4,9%	11.834	-4,9%
Permanente	84.713	54.393	55,7%	71.964	17,7%
Imobilizado	53.205	31.991	66,3%	41.398	28,5%
Intangível	31.508	22.402	40,6%	30.566	3,1%
Total do ativo	4.108.591	3.560.326	15,4%	3.995.193	2,8%



Comentário do Desempenho



Balanço Patrimonial	2T12	2T11	2T12 vs. 2T11	1T12	2T12 vs. 1T12
Passivo					
Circulante	1.085.918	1.043.172	4,1%	1.027.034	5,7%
Empréstimos e financiamentos	587.033	632.484	-7,2%	546.924	7,3%
Fornecedores	82.821	42.451	95,1%	61.457	34,8%
Impostos e contribuições a recolher	9.472	12.649	-25,1%	13.455	-29,6%
Salários e encargos a recolher	30.016	18.899	58,8%	22.995	30,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.340	41.171	-19,0%	25.299	31,8%
Dividendos propostos	-	-	n.a.	34.298	-100,0%
Parceiro em Negócios	7.762	25.712	-69,8%	9.337	-16,9%
Adiantamento de clientes	199.390	158.888	25,5%	190.738	4,5%
Provisão para IR e CS	2.922	4.494	-35,0%	3.396	-14,0%
Impostos e contribuições diferidos	91.463	-	n.a.	84.107	8,7%
Aquisição de participação societária a pagar	25.407	-	n.a.	25.407	0,0%
Outras contas a pagar	16.292	106.424	-84,7%	9.621	69,3%
Exigível a longo prazo	1.432.298	867.162	65,2%	1.345.135	6,5%
Empréstimos e financiamentos	1.105.571	607.298	82,0%	1.010.419	9,4%
Adiantamento de clientes	161.529	118.447	36,4%	185.799	-13,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	65.209	60.307	8,1%	57.741	12,9%
Provisão para riscos	5.331	2.584	106,3%	5.204	2,4%
Provisão para garantias	14.093	9.324	51,1%	12.997	8,4%
Impostos e contribuições diferidos	43.903	39.959	9,9%	38.487	14,1%
Participação em consórcios	35.410	29.243	21,1%	33.280	6,4%
Participação de minoritários	116.477	102.854	13,2%	132.002	-11,8%
Patrimônio líquido	1.473.898	1.547.138	-4,7%	1.491.022	-1,1%
Capital social	1.072.816	1.067.163	0,5%	1.072.816	0,0%
Reservas de lucros	450.114	373.099	20,6%	470.692	-4,4%
Ações em tesouraria	(34.749)	(4.822)	620,6%	(35.258)	-1,4%
Lucros/Prejuízos acumulados	(8.760)	127.802	-106,9%	(11.333)	-22,7%
Outros	(5.523)	(16.104)	-65,7%	(5.895)	-6,3%
Total do passivo e PL	4.108.591	3.560.326	15,4%	3.995.193	2,8%



Comentário do Desempenho



Fluxo de Caixa – TECNISA S.A. Consolidado (em milhares de Reais)

Fluxo de Caixa	2T12	2T11
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (Prejuízo) líquido do período	2.573	66.975
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	61.890	105.011
Depreciação	2.623	3.355
Amortização de ágios e deságios (líquido)	1.735	1.130
Remuneração baseada em ações	828	2.421
Juros e encargos financeiros líquidos	47.072	74.826
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.319	6.932
Provisões	1.223	629
Participações minoritárias	1.238	6.323
Baixa de imobilizado / intangível	3.852	9.395
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	(76.149)	(125.139)
Contas a receber	(114.002)	(202.388)
Títulos mantidos até o vencimento	(55)	(284)
Créditos diversos	(11.833)	(21.220)
Imóveis a comercializar	68	60.737
Despesas pagas antecipadamente	1.354	(1.531)
Impostos a recuperar	(3.337)	1.783
Outras contas a receber	576	(572)
Partes relacionadas	7.682	(7.908)
Participações em consórcios	(895)	1.868
Fornecedores	21.364	(11.932)
Impostos, contribuições e salários	3.038	862
Imposto de renda e contribuição social corrente	(474)	(402)
Adiantamento de clientes	(15.618)	73.442
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15.509	(11.496)
Impostos sobre vendas diferidos	9.453	(6.029)
Aquisições de participação societária	13	-
Outras contas a pagar	11.008	(69)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	(11.686)	46.847
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(2.677)	(2.288)
Compras de imobilizado	(18.282)	(6.344)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(20.959)	(8.632)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Distribuição de dividendos	(54.876)	(47.512)
Ações em tesouraria adquiridas	(1.018)	(3.019)
Programa de pagamento em ações - stock option	1.071	876
Variação líquida dos empréstimos tomados	83.856	(191.002)
Participação de acionistas não controladores em controladas	(16.763)	(47.986)
Aumento do capital social, líquido dos gastos com emissão de ações	-	(70)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	12.270	(288.713)
(Redução) aumento nas disponibilidades	(20.375)	(250.498)



Comentário do Desempenho



Lançamentos

Ano	Estado	Trimestre de Lançamento	Nome	TT Un.	% TECNISA	VGv Total (R\$ Milhões)	VGv TECNISA (R\$ Milhões)
2012	SP	2T12	Vista Verde - Panamby	80	50%	43,6	21,8
2012	PR	2T12	Equilíbrio - Curitiba	104	35%	53,5	18,7
2012	SP	2T12	Flex Jundiaí II - Jundiaí	243	80%	80,1	64,1



Comentário do Desempenho



TECNISA
Mais construtora por m²

Vendas Contratadas

	Vendas contratadas (R\$ MM) - 100%			Vendas contratadas (R\$ MM) - % TECNISA			Área útil comercializada (m²)			Unidades vendidas		
	2T11	1T12	2T12	2T11	1T12	2T12	2T11	1T12	2T12	2T11	1T12	2T12
Vendas Contratadas												
Premium	412,1	213,0	266,8	359,2	149,3	205,4	114.953	39.726	73.442	806	378	555
Flex	227,1	132,3	48,2	183,1	94,7	29,8	82.797	33.694	26.341	1.251	501	228
Comercial	1,1	8,0	0,6	1,2	8,0	0,6	211	991	92	1	22	2
Loteamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lançamentos 2012												
Premium	-	-	39,5	-	-	18,2	-	-	13.272	-	-	78
Flex	-	-	11,1	-	-	8,9	-	-	14.668	-	-	33
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loteamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lançamentos 2011												
Premium	130,4	36,4	52,0	124,5	29,2	41,7	26.166	5.829	7.676	211	73	119
Flex	136,0	83,6	2,8	103,6	52,0	(8,2)	44.050	19.646	2.681	738	281	47
Comercial	-	7,7	-	-	7,7	-	-	1.162	-	-	23	-
Loteamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lançamentos 2010												
Premium	76,0	42,5	9,1	68,8	38,4	6,3	26.569	9.038	1.101	194	108	5
Flex	84,6	45,3	34,7	73,6	39,4	29,5	35.667	12.946	9.428	490	203	154
Comercial	1,1	(0,2)	0,6	1,2	(0,2)	0,6	211	(178)	92	1	(1)	2
Loteamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lançamentos 2009												
Premium	35,3	45,3	4,1	31,0	12,8	3,1	8.667	7.899	16.300	68	56	-
Flex	5,0	3,3	(0,4)	5,0	3,3	(0,4)	2.169	1.102	(436)	23	17	(6)
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loteamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lançamentos 2008												
Premium	107,3	51,0	92,4	92,7	45,6	86,6	33.228	8.471	19.644	202	55	215
Flex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loteamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lançamentos 2007												
Premium	61,7	35,1	66,1	40,8	20,9	46,1	20.031	7.978	15.319	129	82	134
Flex	1,5	-	-	0,9	-	-	910	-	-	-	-	-
Comercial	-	0,5	-	-	0,5	-	-	6	-	-	-	-
Loteamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lançamentos 2006												
Premium	0,1	1,5	1,9	0,1	1,5	1,6	105	285	(69)	-	1	2
Flex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loteamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lanç. Anteriores a 2006												
Premium	1,2	1,2	1,7	1,2	0,9	1,7	187	227	199	2	3	2
Flex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loteamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Comentário do Desempenho



Evolução Físico Financeira dos Empreendimentos

Cód. Obra	Nome Comercial	Data do Reconhecimento	% Vendido Acumulado		% Evolução Financeira da Obra		Receita Apropriada (em R\$ mil)	
			2T12	2T11	2T12	2T11	2T12	2T11
81	Gardem Ville	jun-07	100%	100%	100%	100%	271	-
101	Gabriel dos Santos	jan-07	100%	100%	100%	100%	1.933	-
105	Well	jun-08	100%	100%	100%	100%	-	710
107	Verana	fev-08	100%	97%	100%	100%	1.236	-
112	Boulevard Santana	ago-07	100%	98%	100%	84%	3.759	16.703
113	Inovarte / New Worker Tower	nov-06	100%	99%	100%	100%	395	-
114	Les Jardins	abr-08	95%	92%	100%	78%	65	9.310
118	Choice	dez-06	98%	96%	100%	100%	936	-
120	Summit	dez-06	100%	89%	100%	100%	1.847	6.263
121	Vila das Flores - Margaridas	jul-07	92%	70%	100%	100%	154	1.421
125	Auri	mar-09	100%	100%	100%	100%	-	18
126	Change	mar-10	99%	96%	100%	100%	-	1.188
127	Escape	set-11	100%	99%	100%	100%	-	-
128	Único Campolim	jun-08	89%	70%	100%	100%	13.742	7.562
129	Scene	set-08	100%	99%	100%	100%	-	3.701
132	Project Home	dez-08	100%	100%	100%	100%	309	-
133	New Jazz	set-08	101%	99%	100%	100%	1.781	-
136	Vila Nova Reserved	abr-08	97%	93%	77%	62%	-	11.221
138	Bosques da Vila 1	jan-08	84%	89%	57%	26%	8.940	6.153
139	Flex Osasco	jun-10	71%	0%	22%	0%	6.802	-
140	Aquarius	jun-09	98%	93%	100%	100%	3.053	11.017
142	Premiere	jun-08	83%	56%	89%	64%	15.700	34.599
145	Landscape	set-07	73%	60%	88%	67%	25.043	18.986
146	Summer	set-07	97%	94%	100%	90%	2.385	17.298
148	Arcadia	dez-07	82%	68%	98%	95%	8.703	10.888
150	Bonjour	jun-08	100%	100%	68%	32%	9.673	3.560
151	Vila Nova Paisagem (aptos)	jul-08	98%	100%	100%	78%	2.651	18.044
153	Alto da Mata	nov-07	97%	94%	97%	78%	20.937	21.048
154	Square	jun-08	100%	92%	100%	100%	6.166	2.583
156	Sollo Vila Romana	jun-08	100%	100%	100%	100%	-	17
157	Futura Condomínio Club	jun-08	94%	88%	100%	100%	471	1.693
158	Vila das Flores - Rosas	set-08	97%	95%	100%	100%	279	-
163	Up Alto do Jaguaré	dez-09	100%	100%	100%	100%	-	211
165	Verdana	dez-08	69%	63%	100%	99%	2.452	45
166	Criare	mar-08	99%	99%	100%	100%	2	1.812
170	Viverde	dez-08	90%	72%	96%	78%	19.195	21.864
171	Monte y Sierra	dez-10	94%	75%	100%	100%	2.414	1.459
173	Costa do Sol	set-08	76%	69%	100%	92%	706	-
175	Maison Ephigênio Salles	jun-08	79%	75%	100%	88%	311	2.383
176	Serenità	ago-10	100%	100%	100%	87%	429	4.383
178	Vila Arboretto	jun-09	95%	92%	88%	57%	3.382	1.313
179	Supremo	dez-08	83%	92%	100%	93%	-	485
180	Reserva Jardim Sul	jul-08	98%	96%	99%	69%	1.281	2.687



Comentário do Desempenho



Cód. Obra	Empresa	Data do Reconhecimento	% Vendido Acumulado		% Evolução Financeira da Obra		Receita Apropriada (em R\$ mil)	
			2T12	2T11	2T12	2T11	2T12	2T11
182	Acqua Play - Home & Resort	mai-11	86%	87%	62%	34%	25.541	9.887
184	Mandara Lanai	jun-11	99%	98%	11%	9%	2.296	72
186	River Park	40330	91%	89%	100%	92%	1.195	2.901
162	Ilha Mariana	jun-08	98%	100%	100%	100%	- 199	0
189	Bossa Nova	set-09	80%	77%	38%	21%	5.687	6.401
190	Diamond	dez-10	80%	71%	78%	50%	5.426	15.746
195	Art Life - Acqua Village	jun-09	99%	100%	98%	94%	4.140	27.804
196	Porto Seguro	fev-11	99%	91%	100%	100%	4.003 -	940
197	Reserva do Alto	jul-10	73%	32%	31%	16%	17.358	7.137
201	Gama Santana	mar-10	77%	0%	34%	0%	951	-
244	Único Mogi	nov-10	96%	83%	100%	100%	71	1.806
206	New Worker Tower	set-10	100%	100%	43%	24%	7.681	882
207	Silva Jardins	dez-10	96%	78%	100%	72%	2.017	1.588
210	Flex Suzano	fev-11	97%	54%	26%	10%	9.421	1.722
215	Vila Nova Horizonte (casas)	jun-11	89%	69%	86%	83%	1.023	5.153
219	Moai	nov-10	69%	65%	56%	43%	6.685	9.925
220	Flex Diadema	jul-10	95%	95%	57%	28%	5.802	4.533
222	Flex Guarulhos	mar-11	98%	97%	38%	26%	6.738	15.563
223	Sólon Vila Rosália	jun-11	95%	83%	22%	14%	5.774	3.966
226	Flex Carapicuíba I	set-11	92%	96%	83%	54%	2.515	5.753
227	Acqua Av. das Torres	dez-10	72%	59%	57%	9%	13.520	957
229	Flex Manoel da Nóbrega	jun-10	88%	86%	46%	30%	1.656	4.638
234	Artefatto	jun-11	89%	86%	57%	38%	4.514	840
236	Wi	dez-11	67%	43%	27%	18%	3.994	4.827
237	Quintessence	dez-11	74%	44%	44%	37%	2.441	8.547
238	Taguá Life Center	nov-11	92%	92%	50%	51%	17.099	8.236
240	Art Life - Design	out-11	89%	86%	65%	56%	12.159	13.540
241	Flex Accanto	set-11	66%	58%	49%	37%	5.115	6.604
244	Único Mogi	mar-12	96%	83%	18%	1%	1.249	182
246	City Centro Civico	dez-11	74%	0%	39%	0%	1.149	-
249	Blend	dez-11	81%	63%	52%	43%	2.775	659
254	Flex Carapicuíba II	mar-12	91%	89%	79%	48%	1.833	5.987
255	Flex Carapicuíba III	set-10	83%	58%	74%	45%	7.498	7.234
256	Flex Carapicuíba IV	jun-11	90%	34%	56%	17%	4.203	2.630
258	Flex Gama	dez-11	39%	0%	39%	0%	9.047	-
272	Tasty Panamby	nov-11	35%	0%	36%	0%	925	-
284	L'UNE	nov-11	35%	0%	47%	0%	1.425	-
286	Flex Tapajós	out-11	27%	0%	18%	0%	996	-
289	Flex Paulicéia	set-11	82%	0%	26%	0%	4.257	-
291	Flex Jundiá	mar-12	74%	0%	21%	0%	578	-
293	New Worker Tower Alphaville	dez-11	37%	0%	51%	0%	7.030	-
297	HUB	jan-12	47%	0%	39%	0%	5.452	-
346	Flex Mogi	dez-11	86%	0%	100%	0%	596	-
329	Vista Verde	jun-12	71%	0%	20%	0%	2.846	-
346	Flex Mogi	dez-11	86%	0%	100%	0%	105	-
Outros							4.217	5.560
							386.485	426.732



Notas Explicativas

Tecnisa S.A.
(Companhia aberta)

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias

30 de Junho de 2012

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

A Tecnisa S.A. (“Companhia”), com sede na cidade de São Paulo, Brasil e listada na BM&FBovespa sob a sigla TCSA3, foi constituída em 22 de maio de 2006 e seu objeto social consiste na: (i) incorporação, compra e venda de imóveis residenciais ou comerciais prontos ou a construir, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) participação, como sócia quotista ou acionista, em outras sociedades ou empreendimentos no Brasil.

As sociedades incluídas nas informações contábeis intermediárias consolidadas têm como atividades preponderantes a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, a administração e construção de obras próprias e de terceiros, a administração de imóveis próprios, a consultoria, a intermediação de venda e compra de imóveis residenciais e comerciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado por meio das sociedades controladas pela Tecnisa S.A. ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento, principalmente por meio de participação nas sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento imobiliário.

2 Apresentação das informações contábeis intermediárias

a. Base de elaboração

As principais práticas contábeis utilizadas na preparação das informações contábeis intermediárias (controladora e consolidado) em 30 de junho de 2012, salvo disposição em contrário, foram aplicadas de modo consistente ao divulgado nas notas explicativas n.2 e n.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, sendo que as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 (International Financial Reporting Standards - IRFS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e

Notas Explicativas

pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação 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).

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

As informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2012 seguiram as orientações do pronunciamento CPC 21 – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas seguiram as orientações do CPC 21 e da norma internacional IAS 34 – ‘Interim Financial Reporting’, emitida pelo ‘IASB’.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estavam sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC)* em função de pedidos de alguns países, incluindo o Brasil. Entretanto, em função do projeto para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, o IFRIC está discutindo esse tópico em sua agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita do setor imobiliário deverá estar contido na norma presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas.

b. Base de apresentação

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas. Todas as informações contábeis apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As informações contábeis intermediárias consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e pelo Pronunciamento Técnico CPC 36 (R2) e compreendem as informações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas e controladas em conjunto, mencionadas na nota explicativa nº 11b.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas.

Notas Explicativas

Nas informações contábeis intermediárias consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de acionistas não controladores.

Uma controlada em conjunto caracteriza-se por um acordo contratual, que pode ser formalizado através de seus próprios estatutos, por meio do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da controlada em conjunto requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas informações contábeis intermediárias consolidadas, usando o método de consolidação proporcional dos ativos, passivos e resultados dessas controladas em conjunto.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 13 de agosto de 2012.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao Pronunciamento CPC 17 - Contratos de Construção, à Orientação - OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

A receita com venda de imóveis é mensurada a valor justo, sendo calculada a valor presente descontando os recebimentos futuros, conforme descrito na prática de ajuste a valor presente constante no item e) adiante.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- a partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades imobiliárias vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- o montante das receitas de vendas apuradas, conforme descrito no tópico anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

Notas Explicativas

- o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das informações contábeis intermediárias consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.

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

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

b. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda em sua maioria são de responsabilidade do adquirente do imóvel, porém quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica de despesas antecipadas e apropriadas ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita.

As despesas com propaganda, marketing, promoção e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento, são apropriadas ao resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estandes de vendas e dos apartamentos-modelos decorados, quando a vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica de ativo imobilizado, sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. Os encargos de depreciação correspondentes são alocados na rubrica de despesas comerciais.

c. Receitas financeiras

Registradas por competência, são decorrentes, principalmente, de receita com juros (tabela price) e atualização monetária dos recebíveis de vendas de imóveis concluídos, rendimentos de aplicações financeiras e remuneração sobre contas correntes a receber com parceiros em empreendimentos.

Notas Explicativas

d. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das informações contábeis intermediárias 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.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no período em que são efetuadas essas estimativas e premissas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das informações contábeis intermediárias, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em períodos futuros são discutidos a seguir:

- Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

- Imposto de renda, contribuição social e outras contribuições

A Companhia e suas controladas reconhecem passivos diferidos com base nas diferenças temporais entre o valor contábil apresentado nas informações contábeis e a base tributária dos passivos utilizando as alíquotas em vigor e regime tributário adotado. A Companhia revisa regularmente os cálculos dos impostos diferidos passivos a fim de avaliar se representam as reais obrigações nas datas de encerramento de suas informações contábeis intermediárias.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal dos negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as suas informações contábeis intermediárias.

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

Notas Explicativas

e. Ativos circulante e não circulante

- **Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

- **Contas a receber de clientes**

São registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de variação monetária em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e líquidos de ajuste a valor presente – AVP, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.a.

- **Ajuste a valor presente**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida as receitas com venda de imóveis (receita operacional bruta).

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente, quando aplicável, o registro e a reversão são alocados nas linhas de receitas e despesas financeiras.

A taxa de desconto utilizada tem como fundamento e premissa o custo médio ponderado dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquido do efeito inflacionário do IPCA que é comparado à remuneração da NTN-B, utilizando-se a maior taxa apurada (nota explicativa nº 6).

- **Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela administração para cobrir as perdas estimadas na realização das contas a receber que não possuem garantia real. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes, a constituição de provisão é considerada desnecessária.

Notas Explicativas

A Administração da Companhia tem como política interna, mensalmente, acompanhar a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades imobiliárias vendidas e em construção que estejam com inadimplência recorrente. Após os distratos, estas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Esta prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

- **Imóveis a comercializar**

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

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão-de-obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos.

Os terrenos podem ser adquiridos à vista, a prazo, permutados por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, permutados por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos ou permutados por valores a receber provenientes das futuras vendas de empreendimentos. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo valor de venda estimado à vista, sendo este valor justo registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes-permuta.

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos captados por meio do Sistema Financeiro da Habitação e de outras linhas de captações cujos recursos sejam utilizados para financiamento da construção ou aquisição de terrenos são capitalizados durante a fase de desenvolvimento e construção, e são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

- **Investimentos**

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os demais investimentos são avaliados ao custo de aquisição deduzido de provisão para desvalorização, quando aplicável.

- **Imobilizado**

Está registrado ao custo de aquisição e ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos modelo decorados. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 12 e leva em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens ou o prazo dos contratos de aluguéis em caso de benfeitorias em imóveis de terceiros.

Notas Explicativas

- **Intangível**

Os ativos intangíveis são representados:

a) Pelos ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro, com prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos correspondentes, os quais são amortizados no prazo médio de 3 (três) anos, a partir dos lançamentos destes empreendimentos, e;

b) Pelos gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que estes benefícios começam a ser gerados.

- **Demais ativos circulantes e não circulantes**

São apresentados pelo valor líquido de realização, incluindo quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridas.

f. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais 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.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não há indicadores de perdas decorrente de redução de valor recuperável dos ativos em 30 de junho de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

g. Passivos circulante e não circulante

- **Empréstimos, financiamentos e debêntures**

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Nas operações de securitização de recebíveis, com a existência de co-obrigação por parte da Companhia no caso de inadimplência, é mantido o contas a receber e constituído o passivo na rubrica de empréstimos e financiamentos, sendo que os encargos são apropriados ao resultado também com base no método da taxa efetiva de juros.

- **Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes**

Notas Explicativas

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.a., são apresentados no passivo – adiantamento de clientes.

- **Provisão para riscos e obrigações legais**

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança. Os passivos contingentes avaliados como sendo de perdas possíveis ou remotas são apenas divulgados em nota explicativa.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos vendidos, limitado ao período contratual a partir da conclusão das obras, exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços prestados de construção. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é registrada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros desta natureza.

A Companhia estima periodicamente os valores a serem desembolsados junto aos clientes em consequência de atraso nas obras superiores aos limites legais. A provisão para fazer face a esta demanda é registrada considerando a melhor estimativa da administração para fazer frente a desembolsos futuros desta natureza.

- **Demais passivos circulantes e não circulantes**

São apresentados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas até a data do balanço.

h. Tributação

Impostos e contribuições correntes:

Notas Explicativas

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e o COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas, quando aplicável.

A maioria das controladas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações), a contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS nestes casos são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

Determinados empreendimentos de controladas da Companhia adotaram a sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 6% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP).

- Impostos e contribuições diferidos:

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 3.a., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

i. Instrumentos financeiros

Ativos Financeiros

Ativos financeiros são classificados como: recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e contas a receber. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Recebíveis:** são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer

Notas Explicativas

desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

- **Ativos financeiros disponíveis para venda:** são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis. Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e são avaliados pelo valor de mercado no patrimônio líquido. Em 30 de junho de 2012, a Companhia não possuía esta natureza de ativos.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transfere os direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assume uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

Passivos financeiros:

Passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos, debêntures e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos dos custos de transação diretamente relacionados. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis:** após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis. Em 30 de junho de 2012 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores, parceiros em negócios, contas a pagar por aquisição de imóveis e outras contas a pagar.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Notas Explicativas

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

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

j. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui programa de benefício para:

- Participação nos Lucros e Resultados (PLR); é apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº 26);
- Plano de opção para compra de ações - "*stock options*", classificado como instrumento patrimonial conforme detalhes na nota explicativa nº 27, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data de exercício, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido.

k. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo, conforme previsto no estatuto social, ao término do exercício. Na data da assembléia geral, dividendos complementares aos dividendos mínimos obrigatórios podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, sendo que eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

l. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia levando em consideração a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período.

A Companhia possui operações que influenciam no cálculo do resultado diluído, portanto o resultado diluído por ação é diferente do valor do resultado básico por ação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 32.

m. Demonstrações dos Fluxos de Caixa - DFC

Notas Explicativas

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº. 641, de 07 de outubro de 2010, que aprovou o pronunciamento técnico CPC 03 - R2 (IAS 7) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

n. Demonstrações do Valor Adicionado - DVA

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia bem como a sua distribuição durante determinado exercício, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte do conjunto das demonstrações financeiras da controladora, e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

4 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC

Determinados pronunciamentos contábeis do IASB foram publicados e/ ou revisados, mas ainda não têm adoção obrigatória, além de não terem sido objeto de normatização pelo CPC e pela CVM e, dessa forma, não foram aplicados antecipadamente pela Companhia em suas informações contábeis intermediárias para o trimestre findo em 30 de junho de 2012.

Segue um resumo das principais normas IFRS publicadas e ainda não vigentes:

- IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais (revisado em 2012). Como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no IAS 27 restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associadas em demonstrações financeiras em separado. Aplicável a exercícios com início em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IAS 28 - Contabilização de Investimentos em Associadas e *Joint Ventures* (revisado em 2012). Como consequência dos recentes IFRS 11 e IFRS 12, o IAS 28 passa a tratar dos Investimentos em Associadas e *Joint Ventures*, e descreve a aplicação do método patrimonial para investimentos em *joint ventures*, além do investimento em associadas. Aplicável a exercícios com início em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros – Classificação e Mensuração - A IFRS 9 encerra a primeira parte do projeto de substituição da “IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração”. A IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. Aplicável a exercícios com início em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

Notas Explicativas

- IFRS 10 – Demonstrações financeiras consolidadas - A IFRS 10, estabelece princípios para a apresentação e preparação das demonstrações financeiras consolidadas quando uma entidade controla uma ou mais entidades. O IFRS 10 substitui as exigências de consolidação do SIC-12 Consolidação de Entidades de Finalidade Específica e do IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas. Aplicável a exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 11 Acordos em conjunto – A IFRS 11 prevê uma reflexão mais realista de acordos em conjunto, centrando-se sobre os direitos e obrigações do acordo, ao invés de sua forma jurídica. A norma aborda inconsistências no tratamento de um acordo em conjunto, exigindo um único método para tratar em entidades controladas em conjunto, através da equivalência patrimonial. O IFRS 11 substitui o IAS 31 Empreendimentos Controlados em Conjunto e SIC-13 Entidades Conjuntamente Controladas - Contribuições Não Monetárias por Acionistas. Aplicável a exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 12 Divulgações de Participações em Outras Entidades – A IFRS 12 é uma norma nova e abrangente sobre os requisitos de divulgação de todas as formas de participações em outras entidades, incluindo as subsidiárias, empreendimentos conjuntos, associadas e entidades estruturadas não consolidadas. Aplicável a exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
- IFRS 13 – Mensuração do valor justo – Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo e orienta como determinar o valor justo e os requerimentos de divulgação relacionados à mensuração do valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento nem alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais. Aplicável a exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

Alterações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras - Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre itens que são e os que não são posteriormente reclassificados para lucros e perdas. Aplicável a exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.

A Companhia está ainda avaliando os impactos na adoção desses pronunciamentos e interpretações com o objetivo de estimar os possíveis impactos em suas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas e as implementará à medida que suas aplicações se tornarem obrigatórias.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso de o CPC e a CVM manterem atualizado o conjunto de normas emitidas com base nas atualizações feitas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

Notas Explicativas

5 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Caixa e Bancos	1.355	369	59.880	46.037
Aplicações financeiras	230.963	286.221	315.758	368.430
Total de Caixa e equivalentes de Caixa	232.318	286.590	375.638	414.467
Títulos e Valores Mobiliários	10.996	11.374	10.996	11.374
Total de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	243.314	297.964	386.634	425.841

Os valores registrados a título de Aplicações Financeiras são compostos por aplicações interfinanceiras de liquidez, Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), fundos de investimentos em renda fixa e Debêntures, e apresentam remuneração equivalente de 100% a 102% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A Companhia possui fundo de investimento exclusivo denominado “Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Tec Premiere”, cuja gestão e administração é da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM e a custódia do Banco BTG Pactual S/A. As cotas do fundo de investimento exclusivo foram diversificadas em aplicações interfinanceiras de liquidez, Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e quotas de outros fundos de investimentos não exclusivos, com valorização indexada às taxas do CDI. As aplicações financeiras em Fundo de Investimento em que a Companhia tem participação exclusiva encontram-se consolidadas.

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos, possuem conversibilidade imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Os valores registrados como Títulos e Valores Mobiliários correspondem a aplicações financeiras em renda fixa, a serem mantidas até o vencimento, que estão vinculadas a linha de financiamento (CCB).

6 Contas a receber de clientes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Contas a receber	-	-	2.191.223	2.074.530
Provisão créditos liq.duvidosa	-	-	(2.238)	(2.238)
Ajuste a valor presente – AVP	-	-	(39.688)	(41.258)
	-	-	2.149.297	2.031.034
Circulante	-	-	1.452.215	1.405.309
Não circulante	-	-	697.082	625.725

Notas Explicativas

A Companhia adota os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.a. para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disto, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas que inclui a parcela já apropriada anteriormente (demonstrada no quadro acima), acrescida da parcela de R\$ 1.575.234 (R\$ 1.642.867 em 31 de dezembro de 2011), que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Curto Prazo	-	-	1.773.697	1.828.017
Longo Prazo	-	-	1.950.835	1.845.887
	-	-	3.724.532	3.673.904

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano.

O saldo da carteira de vendas com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	-	-	546.535	680.283
2014	-	-	765.235	624.258
2015	-	-	277.192	190.874
2016	-	-	96.380	89.177
2017	-	-	77.287	76.198
2018	-	-	64.822	65.004
Após 2018	-	-	<u>123.384</u>	<u>120.093</u>
	-	-	1.950.835	1.845.887

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois parâmetros o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 30 de junho de 2012 foi de 6,32% (6,54% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011). O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares.

Notas Explicativas

Os montantes dos fluxos de caixa estimados, o horizonte temporal esperado e as expectativas em termos de montante e temporabilidade dos fluxos, são informados nos quadros acima, que detalham os fluxos temporais (em anos) estimados para recebimento das contas a receber de todas as unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos da Companhia.

7 Imóveis a comercializar

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias (imóveis em construção e prontos), como demonstrado a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>(Reclassificado)</u> <u>31/12/2011</u>
Terrenos	-	-	745.010	685.674
Imóveis em construção	-	-	421.182	481.425
Imóveis concluídos	-	-	56.237	58.967
Adiantamento a fornecedores	-	-	32.148	27.075
Total	-	-	1.254.577	1.253.141
Circulante	-	-	809.027	773.274
Não Circulante	-	-	445.550	479.867

A classificação entre o curto e o longo prazo é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários revisada periodicamente. O saldo de adiantamentos a fornecedores em 31 de dezembro de 2011 de R\$ 27.075, anteriormente apresentado em créditos diversos, foi reclassificado para imóveis a comercializar para melhor apresentação.

8 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas sociedades controladas e controladas em conjunto, para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo não circulante				

Notas Explicativas

Sociedades controladas e sob controle comum

Acapulo Investimentos Imobiliários Ltda.	1.417	-	-	-
Adelaide Investimentos Imobiliários Ltda.	310	-	-	-
Ametista Investimentos Imobiliários Ltda.	58	-	-	-
Arica Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4	-	-
Arles Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
Aspen Investimentos Imobiliários Ltda.	168	-	-	-
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	464	474	-	-
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	26	26	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	516	124	-	-
Baruta Investimentos Imobiliários Ltda.	389	194	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	43	-	-	-
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda.	869	113	-	-
Brest Investimentos Imobiliários Ltda.	55	-	-	-
Bretanha Investimentos Imobiliários Ltda.	248	235	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	16	-	-	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	-	114	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	5.643	8.976	-	-
Califórnia Investimentos Imobiliárias Ltda.	575	396	-	-
Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda..	475	1.104	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	1.278	16	-	-
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda.	595	382	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	7.501	9.399	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	776	-	-	-
Catamarca Investimentos Imobiliários Ltda.	77	97	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	-	702	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	8.644	7.432	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.243	1.243	-	-
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	310	260	-	-
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	335	-	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	4.566	9.012	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	30	-	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	12.845	7.705	-	-
Dorset Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	32	19	-	-
Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda.	19	9	-	-
Ephigênio Salles Empreendimentos Imob. SPE-S.A.	6.329	1.717	-	-
Galia Investimentos Imobiliários Ltda.	5	261	-	-
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda.	613	-	-	-
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	428	291	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	139	54	-	-
Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	3.205	2.152	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	547	282	-	-
Jardim da Saúde Investimentos Imobiliários Ltda.	859	-	-	-
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	664	1.264	-	-
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	197	197	-	-
Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	93	-	-	-
Lille Investimentos Imobiliários Ltda.	105	-	-	-
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda.	648	-	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	5.983	15.378	-	-

Notas Explicativas

Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	909	-	-
Malaga Investimentos Imobiliários Ltda.	142	129	-	-
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda.	12	12	-	-
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda.	75	75	-	-
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	280	55	-	-
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	11	-	-	-
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	422	422	-	-
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	1.261	1.191	-	-
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda.	33	16	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	9.122	31	-	-
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda.	33	20	-	-
Norpar Nordeste Empreendimento e Participações S.A	218	100	-	-
Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	66	40	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	455	278	-	-
Pamplona Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	489	489	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	12.111	1.120	-	-
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	35	-	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	2.707	261	-	-
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda.	187	172	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	2	12	-	-
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda.	117	92	-	-
Reimz Investimentos Imobiliários Ltda.	23	20	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	10.246	272	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	-	36	-	-
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	52	39	-	-
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda.	190	155	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	1.621	3.749	-	-
Santiago Investimentos Imobiliários Ltda.	742	707	-	-
Schahin Brasília Machado Incorp. SPE Ltda.	9.213	-	-	-
Serena Investimentos Imobiliários Ltda.	25	22	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	3.102	6.054	-	-
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	12.304	-	-	-
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.588	-	-	-
Tecnisa Socipar Investimentos Imob. Ltda.	17.190	15.974	-	-
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	219	206	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	6.230	9.937	-	-
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	941	941	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	17.038	10.643	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE – S.A.	4.693	1.253	-	-
Torreon Investimentos Imobiliários Ltda.	173	15	-	-
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda.	23	15	-	-
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	2.190	-	-	-
Tucuman Investimentos Imobiliários Ltda.	652	396	-	-
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	177	29	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	60	-	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	10.320	5.235	-	-
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	775	-	-	-

Notas Explicativas

Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda.	24	18	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	29.889	6.681	-	-
Total	227.926	137.523	-	-

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Passivo circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum				
AK5 Empreendimentos e Participações Ltda.	15	1.767	-	-
AK9 Empreendimentos e Participações Ltda.	195	9.023	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	13.421	29.059	-	-
Arica Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	5.640	3.605	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	6.127	9.411	-	-
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	40	3.336	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.566	-	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	770	-	-	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	1.855	6.052	-	-
Corrientes Investimentos Imobiliários Ltda.	360	-	-	-
Cury Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	73	-
CBR 011 Emp. Imob. Ltda.	-	128	-	-
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	2.139	1.412	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	3.187	-	-	-
Fag Incorporadora SPE Ltda.	1	1.640	-	-
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	4.308	4.778	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	3.867	-	-	-
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	178	-	-	-
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	10.176	-	-	-
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda.	1.325	799	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.	132	9	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	-	2.290	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	3.471	17.480	-	-
Juquis Investimentos Imobiliários Ltda.	4.949	5.963	-	-
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	3.140	3.724	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	4.010	3.482	-	-
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	21.765	14.546	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	2.962	18	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	355	1.116	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	1.136	16.835	-	-
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	2.600	2.300	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	131	-	-	-
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	3.170	-	-	-
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	3.254	7.492	-	-
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.	762	5.679	-	-
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	11.901	4.053	-	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda.	10.542	11.593	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	140	1.069	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	621	-	-	-

Notas Explicativas

Sacramento Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.231	2.440	-	-
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	2.316	1.569	-	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	534	5.058	-	-
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7.949	-	-
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	14.937	26.269	-	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda.	6.580	-	-	-
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	3.330	1.099	-	-
Valencia Investimentos Imobiliários Ltda.	1.494	4.082	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	1.764	-	-	-
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda.	240	-	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	7.617	-
Total	161.090	221.691	7.690	-

9 Parceiros em negócios

Os saldos de contas a receber junto a parceiros em negócios, decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente a 130% dos recursos disponibilizados. A Companhia não espera perdas na realização das contas a receber junto a parceiros de negócios.

Os saldos de contas a pagar junto a parceiros em negócios possuem características similares aos saldos de contas a receber junto a parceiros em negócios.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo não circulante				
Parceiros em Negócios				
Artefato Eng. Ind. e Com. Ltda	-	-	-	3.045
Alca	-	-	26	-
Brazil Realty	-	-	17	-
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	1.943	36
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	178	-
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Part.	-	-	4.159	4.176
Edu Empresa de Desenvolvimento Urbano S/A	-	-	69	13
Ferraz Bueno Administração e Part.	5.643	2.350	4.621	1.925
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	2.009	688
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda	6.753	4.110	6.272	3.166
Gustavo Costa e Silva Cunha	-	-	19	28
Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.	5.028	5.783	5.425	6.756
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	-	35
Jafet Incorporadora Ltda.	-	-	7.728	7.423
Mondiale Construtora e Incorporadora Ltda.	-	141	101	201
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	-	482	-	479

Notas Explicativas

Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	5.130	4.798	6.552	6.286
Porto Ferraz Construtora Ltda.	8.604	3.041	8.249	1.327
Real Estate Options do Brasil	-	-	17	-
Reginaldo Souza da Silva	-	-	32	32
Schahin Engenharia S.A.	-	9.213	-	-
Socipar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.561	1.431	4.772	3.263
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	5.757	5.049	15.392	5.298
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	-	6.923	-	6.923
Sunreal Prop. Emp. E Constr. Ltda	-	-	159	154
T.P.R.Empr. e Particip. Ltda.	-	-	41	-
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	726	553	1.597
TecMac Engenharia e Construção Ltda.	-	461	-	-
Tecnopar Empreendimentos Imo. Ltda.	-	-	7.184	1.872
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda	5.426	6.834	5.255	7.070
Total	43.902	51.342	80.801	61.821

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Passivo circulante				
Parceiros em Negócios				
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A	-	-	-	1.073
CBR 011 Emp. Imob. Ltda.	-	-	106	129
Cury Construtora e Incorporadora S.A.	-	-	-	-
Cyrela Construtora Ltda.	2.780	2.781	2.780	2.780
FR Incorporadora Ltda.	218	218	-	-
IPCE Investimentos e Participações Ltda	-	-	198	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	327	-
Ja Incorporadora Ltda.	1.399	1.399	371	1.131
Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda.	160	160	-	-
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	-	-	2.162	-
Real Estate Options do Brasil	-	-	-	8
Schahin Engenharia S.A.	-	-	1.207	1.181
T.P.R. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	9
Tecmac Engenharia e Construções Ltda	-	-	611	150
Total	4.557	4.558	7.762	6.461

10 Participações em consórcios

A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de negócio mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

No caso dos empreendimentos formatados na modalidade de consórcios, a estrutura de administração e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativos

Notas Explicativas

e passivos, respeitados os respectivos percentuais de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimentos predeterminados.

Os resultados dos consórcios são registrados no resultado dos exercícios das sociedades pelos mesmos critérios definidos na Nota Explicativa nº 3.a., porém a liquidação financeira e os saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio somente são realizados na finalização dos empreendimentos ou encerramento da carteira de clientes.

Os saldos de ativos e passivos decorrentes das “Participações em consórcios” com terceiros estão apresentados a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo não circulante				
Consórcio Jandira	-	-	6.139	6.173
Consórcio Massacá	-	-	1.162	1.161
Consórcio Peixoto Gomide	-	-	843	4.634
Consórcio Residencial Focus	-	-	<u>2.483</u>	<u>1.079</u>
Total Ativos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.627</u>	<u>13.047</u>
Passivo não circulante				
Consórcio Mosatec	-	-	8.600	8.602
Consórcio Massacá TPR	-	-	10.028	6.737
Consórcio Juquis	-	-	6.089	6.051
Consórcio Afonso Brás	-	-	<u>10.693</u>	<u>11.015</u>
Total Passivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35.410</u>	<u>32.405</u>

11 Investimentos

a. Composição dos saldos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Participações em sociedades controladas e controladas em conjunto	1.833.878	1.984.219	-	-
Encargos financeiros controladora (a)	78.910	70.619	-	-
	1.912.788	2.054.838	-	-

(a) Na Controladora, refere-se aos encargos financeiros decorrentes de linhas de empréstimos e financiamentos e debêntures tomadas pela Companhia e repassados às suas subsidiárias, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados em empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado às unidades imobiliárias em estoque. Conforme determinação da Orientação O-CPC-01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, no balanço

Notas Explicativas

consolidado estes encargos financeiros são reclassificados para o grupo de Imóveis a Comercializar. Os encargos financeiros apropriados ao resultado são registrados como despesas financeiras na controladora e no consolidado são reclassificados para o custo dos imóveis vendidos.

b. Informações sobre as investidas

Informações sobre as Investidas	Participação	30/06/2012 Patrimônio Líquido	Resultado Líquido	Participação	31/12/2011 Patrimônio Líquido	Resultado Líquido
Sociedades controladas						
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.283	(663)	99,99%	6.448	(382)
Adelaide Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10.336	(7)	99,99%	4.974	(14)
AK5 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	2.304	27	99,99%	4.734	(53)
AK9 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	7.855	1.204	99,99%	17.321	2.906
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	27.025	4.869	99,99%	34.156	178
Ametista Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.786	961	99,99%	9.261	3.579
Arica Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10	-	99,99%	10	-
Arles Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	1	(345)
Artigas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Aspen Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(177)	99,99%	(a)	-
Austin Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(4)	99,99%	(a)	(101)
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(4)	99,99%	(a)	(9)
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(61)	99,99%	10	-
Baruta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(8)	99,99%	10	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	14.740	(12)	99,99%	14.504	43
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.187	(92)	99,99%	7.279	(24)
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	4.512	2.574	99,99%	5.929	2.028
Brest Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.710	(149)	99,99%	5.211	(39)
Bretonha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(225)
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1.663	95	99,99%	5.013	502
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.053	3.069	99,99%	9.984	3.440
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	88,00%	20.006	4.856	88,00%	12.827	6.914
Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.858	(205)	99,99%	18.063	3
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	16.229	404	99,99%	13.824	8.014
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(5)	99,99%	1	(7)
Cantaura Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	4	-	99,99%	4	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	24.698	1.375	99,99%	12.139	4.800
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	16.156	(888)	99,99%	10.867	(1)
Catamarca Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	99,99%	(a)	(76)
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Chicago Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(527)	99,99%	(a)	(168)
Cincinnati Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Cleveland Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	(a)	(1)	80,00%	(a)	(16)
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(288)	99,99%	(a)	(9)
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	39.155	5.050	99,99%	48.006	(4.010)
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.502	(169)	99,99%	11.791	(59)
Corrientes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.973	1.371	99,99%	9.290	1.422
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	44.947	78	99,99%	58.183	2.676
Dakota Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Dallas Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	99,99%	(a)	-
Daytona Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.504	(5)	99,99%	3.748	(138)
Detroit Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	99,99%	(a)	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	55.639	13.068	99,99%	61.188	18.986
Dorset Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.409	(29)	99,99%	11.431	13
Durazno Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(4)	99,99%	(a)	(9)
Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(10)	99,99%	(a)	(10)
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	38.960	2.891	99,99%	49.025	17.013
FAG Incorporadora SPE Ltda.	99,99%	525	135	99,99%	2.030	26
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1.065	(3)	99,99%	1.068	(6)
Florida Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Galia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	482	(4)	99,99%	(a)	(8)

Notas Explicativas

Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	95.597	7.977	99,99%	124.797	17.148
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	15.623	(4)	99,99%	11.983	(16)
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	7.070	(41)	99,99%	7.069	-
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(409)	99,99%	(a)	(9)
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	10	-	99,99%	10	-
Guatire Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	32.814	(2.195)	99,99%	33.351	3.331
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.671	815	99,99%	12.855	3.966
Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.302	1.717	99,99%	21.199	2.394
Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	13.477	(97)	99,99%	13.574	(320)
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(4)	99,99%	(a)	(532)
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	52.723	1.297	99,99%	76.423	10.073
Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda.	99,99%	5.661	30	99,99%	6.645	162
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	4.744	(15)	99,99%	4.284	(9)
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.587	(9.219)	99,99%	42.307	19.516
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	86,26%	48.249	3.142	86,26%	45.108	9.685
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	16.985	1.812	99,99%	21.068	11.939
Lille Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	55.852	(7)	99,99%	54.808	(10)
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	11.454	56	99,99%	11.100	(103)
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.458	425	99,99%	20.565	10.542
Lousiana Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	38.785	5.871	99,99%	13.972	(7.192)
Madison Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	52.962	6.637	99,99%	71.543	22.024
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	1.346	116	70,00%	1.230	664
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	19.409	3.249	99,99%	24.513	3.226
Málaga Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(12)	99,99%	(a)	(72)
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(19)	99,99%	8	(2)
Mariara Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(4)	99,99%	(a)	(8)
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3.954	1.075	99,99%	2.491	(498)
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	99,99%	(a)	-
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	8	(2)	99,99%	10	-
Miami Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Michigan Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Minnesota Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Mississippi Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.414	1.482	99,99%	15.640	6.530
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9.455	2.103	99,99%	13.948	4.683
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.657	(25)	99,99%	6.106	(4)
Moron Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	10	-	99,99%	10	-
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	33.951	36	90,00%	33.916	660
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(16)
Nebraska Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.102	622	99,99%	13.664	2.057
Nice Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	4.495	(5)	99,99%	4.274	(162)
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	44.522	5.895	99,99%	56.503	16.112
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(16)
Ohio Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Oklahoma Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(19)	99,99%	(a)	(17)
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	19.364	(71)	99,99%	19.435	(22)
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	99,99%	(a)	-
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.384	1.634	99,99%	7.524	3.655
Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	87,50%	(a)	(1)	87,50%	1	(953)
Pensilvania Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.674	(5)	99,99%	11.378	(14)
Petare Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Petra Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	28.806	(399)	99,99%	27.955	490
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(11)	99,99%	12	2
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(193)	99,99%	10	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	5	(5)	99,99%	10	-
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(123)	99,99%	10	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.265	581	99,99%	16.216	530
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.739	4.204	99,99%	10.534	4.120
Reimz Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(8)	99,99%	1	(15)
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	1	(37)	99,99%	10	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.588	(371)	99,99%	6.959	(1.001)
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(26)	99,99%	(a)	(8)
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda	99,99%	(a)	(4)	99,99%	(a)	(11)
Sacramento Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Salta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	243	(852)	99,99%	1.054	(9)
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	16.139	1.139	99,99%	14.403	4.326
Serena Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(25)	99,99%	10	-
Talca Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5	-	99,99%	2	-

Notas Explicativas

Tampa Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Tecnisa Construtora Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(499)
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	5.167	2.336	99,99%	8.305	3.302
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	4.429	(5.338)	99,99%	22.873	909
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	99,99%	24.256	(6.064)	99,99%	52.310	1.150
Temuco Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(169)	99,99%	(a)	(9)
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	29.320	4.807	99,99%	27.864	(20.511)
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(1)	(697)	99,99%	9	(9)
Torreón Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(34)	99,99%	10	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.419	2.324	99,99%	11.587	1.564
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(16)
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	1	(21)
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	18.716	556	99,99%	10.253	2.968
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	12.399	1.444	99,99%	13.420	541
Trujillo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Tucumam Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10	-	99,99%	10	-
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(164)	99,99%	(a)	(6)
Utah Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Valera Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	8.408	(147)	99,99%	7.858	(26)
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	88,00%	22.867	2.019	88,00%	20.848	(852)
Vegas Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3.806	(161)	99,99%	3.671	(22)
Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(8)	99,99%	(a)	(15)
Virginia Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	68,75%	154.691	(913)	68,75%	156.323	(243)
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	16.298	(1.384)	99,99%	14.781	8.118
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	22.667	(218)	99,99%	20.489	2.154

Sociedades sob controle comum

Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	40.362	1.142	50,00%	41.088	16.836
Cádiz Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	25.545	1.143	60,00%	26.400	(6.243)
Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	79,41%	19.255	(5.464)	75,00%	24.719	4.083
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	64.648	4.244	25,00%	60.828	(768)
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	28.353	(2.360)	80,00%	29.806	5.583
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	-	640	-	-	-
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imobil. SPE Ltda.	37,50%	15.280	224	37,50%	16.077	643
Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda.	49,98%	24.454	(2.719)	49,98%	21.943	(190)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobil. Ltda.	20,00%	11.550	8.525	20,00%	3.075	175
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	4.760	242	60,00%	10.312	(1.157)
Ephigenio Salles Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	30,00%	3.713	(6.400)	30,00%	10.087	(1.613)
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	1.173	(28)	40,00%	2.375	3
Ipanema Investimentos imobiliários Ltda.	50,00%	(a)	2.448	50,00%	(a)	(630)
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	6.568	(1.618)	50,00%	7.854	(948)
Jardim da Saúde Incorporadora SPE LTDA.	50,00%	1.836	718	50,00%	7.412	(226)
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00%	22.353	2.136	75,00%	19.276	(1.229)
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	93.131	22.309	80,00%	80.823	27.003
Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(a)	-	44,00%	3.334	(57)
Norpar – Nordeste Empreend. e Participações S/A.	75,00%	10.052	(27)	75,00%	10.079	40
Parque 10 Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	85,00%	31.556	6.207	85,00%	24.339	2.833
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	1.518	(710)	50,00%	2.228	6
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44,00%	15.986	(1.777)	44,00%	17.764	1.632
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	15.288	1.993	60,00%	13.295	2.057
Schahin Brasília Machado Incorporadora SPE Ltda.	60,00%	52.835	(4.190)	60,00%	57.025	11.863
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	64,29%	16.991	(7.109)	60,00%	24.103	390
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	50,00%	102.186	3.448	50,00%	98.738	8.848
Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.	66,67%	8.259	(5.892)	66,67%	14.150	5.629
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	24.714	5.572	85,00%	19.142	2.494
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE – S.A.	30,00%	23.087	6.087	30,00%	16.460	2.457
Valência Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	3.163	(347)	60,00%	7.762	762

(a) Sociedades com patrimônio líquido inferior a R\$ 1.

c. Movimentação dos investimentos

	Integralização			Movimentação	
	Saldo em 31/12/2011	(redução) do capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo em 30/06/2012
Sociedades controladas					
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	6.447	5.498	-	(663)	-

Notas Explicativas

Adelaide Investimentos Imobiliarios Ltda.	4.974	5.368	-	(7)	-	10.335
Ak5 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.734	-	(2.457)	27	-	2.304
Ak9 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.319	(1.800)	(8.869)	1.204	-	7.854
Alaska Investimentos Imobiliarios Ltda.	34.153	(12.000)	-	4.869	-	27.022
Ametista Investimentos Imobiliarios Ltda.	9.260	70	(3.506)	961	-	6.785
Arica Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	-	-	10
Arles Investimentos Imobiliários Ltda	1	7	-	(8)	-	-
Artigas Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	-	-	2
Aspen Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(177)	167	-
Austin Investimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	(1)	-	2
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(4)	4	-
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(4)	4	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	(61)	51	-
Baruta Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	(8)	-	2
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	14.503	248	-	(12)	-	14.739
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda	7.278	-	-	(92)	-	7.186
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	5.928	(3.990)	-	2.574	-	4.512
Brest Investimentos Imobiliários Ltda	5.210	648	-	(149)	-	5.709
Bretanha Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(8)	8	-
Bristol Investimentos Imobiliarios Ltda.	5.012	(999)	(2.445)	95	-	1.663
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	9.983	-	-	3.069	-	13.052
Calgary Investimentos Imobiliarios Ltda.	11.288	2.044	-	4.273	-	17.605
California Investimentos Imobiliarios Ltda.	18.061	-	-	(205)	-	17.856
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda	13.823	2.000	-	404	-	16.227
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda	1	-	-	(5)	5	1
Cantaura Investimentos Imobiliários Ltda	4	-	-	-	-	4
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	12.138	11.183	-	1.375	-	24.696
Carora Investimentos Imobiliários Ltda	10.866	6.176	-	(888)	-	16.154
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	-	-	3
Chicago Flex Investimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	-	-	3
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(527)	527	-
Cincinnati Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Cleveland Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1)	1	-
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(288)	288	-
Colorado Investimentos Imobiliarios Ltda.	48.001	1.870	(15.769)	5.049	-	39.151
Columbus Investimentos Imobiliarios Ltda.	-	3	-	-	-	3
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda	11.790	1.880	-	(169)	-	13.501
Corrientes Investimentos Imobiliarios Ltda.	9.289	1.312	-	1.371	-	11.972
Creta Investimentos Imobiliarios Ltda.	58.177	(6.550)	(6.762)	78	-	44.943
Dakota Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Daytona Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	3.748	1.760	-	(5)	-	5.503
Detroit Flex Investimentos Imobiliarios Ltda.	-	3	-	-	-	3
Devon Investimentos Imobiliarios Ltda.	61.182	(16.000)	(2.616)	13.067	-	55.633
Dorset Investimentos Imobiliarios Ltda.	11.430	7	-	(29)	-	11.408
Durazno Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	-	-	2
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(4)	4	-
Entrerios Investimentos Imobiliarios Ltda.	-	-	-	(10)	10	-
Essex Investimentos Imobiliarios Ltda.	49.020	(12.955)	-	2.891	-	38.956
Fag Incorporadora SPE Ltda.	2.030	(1.640)	-	135	-	525
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda	1.068	-	-	(3)	-	1.065
Florida Flex Investimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	-	-	3
Galia Investimentos Imobiliários Ltda	-	495	-	(4)	(9)	482
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	124.785	(37.174)	-	7.976	-	95.587
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda	11.982	3.643	-	(4)	-	15.621
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda	7.068	42	-	(41)	-	7.069
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(409)	409	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	-	-	2
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	-	-	10
Guatire Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	-	-	2
Halifax Investimentos Imobiliarios Ltda.	33.348	1.658	-	(2.195)	-	32.811
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda.	12.854	1	-	815	-	13.670

Notas Explicativas

Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	21.197	(3.200)	(2.414)	1.717	-	17.300
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(4)	4	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	76.415	(24.994)	-	1.297	-	52.718
Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda.	6.644	(999)	(15)	30	-	5.660
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	4.284	475	-	(15)	-	4.744
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	42.303	(14.400)	(1.100)	(9.218)	-	17.585
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	38.910	-	-	2.710	-	41.620
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	21.066	(5.895)	-	1.812	-	16.983
Lille Investimentos Imobiliários Ltda.	54.803	1.050	-	(7)	-	55.846
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda.	11.099	298	-	56	-	11.453
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	20.563	(3.532)	-	425	-	17.456
Lousiana Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	13.971	18.940	-	5.870	-	38.781
Madison Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	71.536	(23.196)	(2.019)	6.636	-	52.957
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	24.511	4.112	(12.465)	3.249	-	19.407
Málaga Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(12)	12	-
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda.	8	-	-	(19)	11	-
Mariara Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-	-	2
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(4)	4	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	2.491	388	-	1.075	-	3.954
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(2)	-	8
Miami Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Michigan Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Minnesota Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Mississippi Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	15.638	318	(4.025)	1.482	-	13.413
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	13.947	(6.596)	-	2.103	-	9.454
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	6.105	523	-	(25)	53	6.656
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-	-	10
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	30.524	-	-	32	-	30.556
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(8)	8	-
Nebraska Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.	13.663	(5.194)	(1.990)	622	-	7.101
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	4.274	226	-	(5)	-	4.495
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	56.497	(16.000)	(1.873)	5.894	-	44.518
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(8)	8	-
Ohio Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Oklahoma Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(19)	19	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	19.433	-	-	(71)	-	19.362
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	7.523	2.226	-	1.634	-	11.383
Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1	-	-	(1)	1	1
Pensilvania Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	11.377	301	-	(5)	-	11.673
Petare Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-	-	2
Petra Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-	-	2
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	27.952	1.250	-	(399)	-	28.803
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	12	-	-	(11)	-	1
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(193)	183	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(5)	-	5
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(123)	113	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda.	16.214	-	(3.531)	581	-	13.264
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	10.533	(2.999)	-	4.204	-	11.738
Reimz Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	(8)	8	1
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-	-	2
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(37)	28	1
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	6.958	-	-	(371)	-	6.587
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(26)	26	-
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(4)	4	-
Sacramento Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Salta Investimentos Imobiliários Ltda.	1.054	41	-	(852)	-	243

Notas Explicativas

Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	14.402	596	-	1.139	-	16.137
Serena Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	(25)	15	-
Talca Investimentos Imobiliários Ltda	2	3	-	-	-	5
Tampa Investimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	-	-	3
Tecnisa Construtora Ltda.	-	-	-	(8)	8	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	8.304	6	(5.480)	2.336	-	5.166
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.871	(9.000)	(4.105)	(5.337)	-	4.429
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	52.305	(21.988)	-	(6.063)	-	24.254
Temuco Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	-	-	2
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(169)	169	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	27.861	(3.351)	-	4.807	-	29.317
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	9	-	-	(697)	687	(1)
Torreón Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	(34)	24	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda.	11.586	1.507	-	2.324	-	15.417
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(8)	8	-
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda	1	-	-	(8)	8	1
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	10.252	7.906	-	556	-	18.714
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	13.419	155	(2.620)	1.444	-	12.398
Trujillo Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	-	-	2
Tucumam Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	-	-	10
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(164)	164	-
Utah Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Valera Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	-	-	2
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	7.857	697	-	(147)	-	8.407
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	18.346	-	-	1.777	-	20.123
Vegas Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	3.671	296	-	(161)	-	3.806
Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(8)	8	-
Virginia Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	107.472	(494)	-	(628)	-	106.350
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	14.780	2.900	-	(1.384)	-	16.296
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda.	20.487	2.397	-	(219)	-	22.665

Sociedades sob controle comum

Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	20.544	-	(934)	571	-	20.181
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	15.840	-	(1.199)	686	-	15.327
Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.539	1.090	-	(4.339)	-	15.290
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.207	(106)	-	1.061	-	16.162
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	23.845	725	-	(1.888)	-	22.682
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	6.187	-	(3.476)	145	-	2.856
Ephigenio Salles Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	3.026	8	-	(1.920)	-	1.114
Forest Hill De Investimentos Imobiliários Ltda.	950	-	(470)	(11)	-	469
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.927	166	-	(809)	-	3.284
Jardim da Saúde Incorporadora SPE LTDA.	3.706	(1.699)	(1.448)	359	-	918
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	14.457	706	-	1.602	-	16.765
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	64.658	(8.000)	-	17.847	-	74.505
Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.467	(1.469)	-	-	-	(2)
Parque 10 Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	20.688	859	-	5.276	-	26.823
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.816	-	-	(782)	-	7.034
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	7.977	-	-	1.196	-	9.173
Schahin Brasilio Machado Incorporadora SPE Ltda.	34.215	-	-	(2.514)	-	31.701
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	14.462	1.034	-	(4.571)	-	10.925
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	49.369	-	-	1.724	-	51.093
Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.	9.434	-	-	(3.928)	-	5.506
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	16.271	-	-	4.736	-	21.007
Torquato Empreendimento Imob. SPE - S.A.	4.938	162	-	1.826	-	6.926
Valência Investimentos Imobiliários Ltda	4.657	-	(2.551)	(208)	-	1.898

1.984.219 (148.855) (94.139) 89.611 3.042 1.833.878

Notas Explicativas**12 Imobilizado e Intangível****a. Composição Imobilizado**

Descrição	% Taxa média de depreciação a.a.	Controladora						Consolidado					
		30/06/2012			31/12/2011			30/06/2012			31/12/2011		
		Custo	Deprec.	Líquido	Custo	Deprec.	Líquido	Custo	Deprec.	Líquido	Custo	Deprec.	Líquido
Estandes de Vendas	32	-	-	-	-	-	-	45.512	(17.823)	27.689	47.156	(21.366)	25.790
Móveis e utensílios	10	5.428	(1.357)	4.071	3.755	(1.166)	2.589	9.346	(2.034)	7.312	7.813	(1.793)	6.020
Benfeitorias em Imóveis de terceiros	20	14.390	(1.443)	12.947	4.503	(1.252)	3.251	14.785	(1.619)	13.166	4.898	(1.409)	3.489
Equipamentos de informática	20	6.377	(2.710)	3.667	5.900	(2.123)	3.777	8.885	(4.187)	4.698	8.051	(3.532)	4.519
Veículos	20	441	(141)	300	434	(123)	311	643	(343)	300	637	(324)	313
Outros	-	40	-	40	40	-	40	40	-	40	40	-	40
Total		<u>26.676</u>	<u>(5.651)</u>	<u>21.025</u>	<u>14.632</u>	<u>(4.664)</u>	<u>9.968</u>	<u>79.211</u>	<u>(26.006)</u>	<u>53.205</u>	<u>68.595</u>	<u>(28.424)</u>	<u>40.171</u>

No início de 2012, a administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado, e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas médias de depreciação utilizadas. O ativo imobilizado modificou-se no 1º semestre de 2012 conforme segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 30/06/2012	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 30/06/2012
Estandes de Vendas	-	-	-	-	47.156	13.425	(15.069)	45.512
Móveis e utensílios	3.755	1.674	-	5.429	7.813	2.707	(1.174)	9.346
Benfeitorias em Imóveis de terceiros	4.503	10.022	(136)	14.389	4.898	10.023	(136)	14.785
Maquinas								
Aparelhos e Equipamentos	5.900	477	-	6.377	8.051	944	(110)	8.885
Veículos	434	38	(31)	441	637	38	(31)	644
Outros	40	-	-	40	40	-	-	40
Subtotal	14.632	12.211	(167)	26.676	68.595	27.137	(16.520)	79.212
(-) Depreciação	(4.664)	(1.013)	26	(5.651)	(28.424)	(5.804)	8.221	(26.007)
Imobilizado Líquido	9.968	11.198	(141)	21.025	40.171	21.333	(8.299)	53.205

Notas Explicativas

b. Composição Intangível

Descrição	% - Taxa média de amortização a.a.	Controladora						Consolidado					
		30/06/2012			31/12/2011			30/06/2012			31/12/2011		
		Custo	Amortiz.	Líquido	Custo	Amortiz.	Líquido	Custo	Amortiz.	Líquido	Custo	Amortiz.	Líquido
Direitos de Uso de Software	13	37.090	(8.736)	28.354	32.359	(6.492)	25.867	37.732	(9.335)	28.397	33.001	(7.083)	25.918
Àgio	32	6.671	(3.560)	3.111	18.941	(14.720)	4.221	6.671	(3.560)	3.111	18.941	(14.720)	4.221
Total		43.761	(12.296)	31.465	51.300	(21.212)	30.088	44.403	(12.895)	31.508	51.942	(21.803)	30.139

O montante registrado a título de “Direitos de Uso de Software”, se refere, substancialmente, aos custos de licenças e gastos com implementação do sistema corporativo de gestão da Companhia (SAP). Ao longo do ano de 2011 e no 1º semestre de 2012 foram realizados investimentos no desenvolvimento em novo módulos e em melhorias de processos desse sistema.

O saldo de ágio registrado nas informações contábeis intermediárias refere-se a aquisição de participação societária na empresa Parque 10 Empreendimento Imobiliário SPE – S.A. no valor de R\$ 1.339; aquisição de participação societária na empresa Madrid Investimentos Imobiliários SPE Ltda. no valor de R\$ 124, aquisição de participação societária na empresa Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda. no valor de R\$ 1.648, os quais possuem como fundamentação econômica a expectativa de rentabilidade futura dos empreendimentos imobiliários (vida útil definida) e são amortizados, a partir do lançamento dos empreendimentos imobiliários nestas sociedades de propósito específico, tendo como expectativa média para a sua realização o prazo de 3 anos.

O ativo intangível modificou-se no 1º semestre de 2012 conforme segue:

	Controladora				Consolidado			
	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 30/06/2012	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 30/06/2012
Direitos de Uso de Software	32.359	4.732	-	37.091	33.001	4.732	-	37.733
Àgio	18.941	-	(12.270)	6.671	18.941	-	(12.270)	6.671
Subtotal	51.300	4.732	(12.270)	43.762	51.942	4.732	(12.270)	44.404
(-) Amortização	(21.212)	(3.355)	12.270	(12.297)	(21.803)	(3.363)	12.270	(12.896)
Intangível Líquido	30.088	1.377	-	31.465	30.139	1.369	-	31.508

A amortização de softwares no montante de R\$ 2.254 (R\$ 1.262 em junho de 2011) foi registrada no grupo de despesas administrativas e a amortização de ágio (vida útil definida) no montante de R\$ 1.109 (R\$ 1.248 em junho de 2011) foi registrada no grupo de outras receitas (despesas) operacionais.

13 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Descrição	Indexador	Juros médios	Controladora		Consolidado	
			30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011

Notas Explicativas

	a.a. - %					
Moeda nacional:						
Financ. à Produção – SFH (a)	TR	10,41	-	-	793.005	595.092
Debêntures (b)	IPCA	8,81	390.299	312.385	390.299	312.385
Debêntures (b)	CDI	2,32	222.296	223.242	222.296	223.242
CCB (c)	CDI	2,22	114.533	144.791	114.533	144.791
CCBs (d)	IPCA	11,00	87.081	90.482	87.081	90.482
Financ. à Produção – Capital de Giro	IGPM	9,59	-	-	57.886	65.317
Capital de Giro	CDI	3,59	23.333	43.501	23.333	43.501
Títulos Securitizados	IGPM	10,34	-	-	2.713	8.186
Leasing	CDI	0,68	1.458	1.608	1.458	1.608
			<u>839.000</u>	<u>816.009</u>	<u>1.692.604</u>	<u>1.484.604</u>
Parcelas a amortizar a curto prazo						
classificadas no passivo circulante			<u>208.976</u>	<u>220.315</u>	<u>587.033</u>	<u>583.040</u>
Parcelas a amortizar a longo prazo						
classificadas no passivo não circulante			<u>630.024</u>	<u>595.694</u>	<u>1.105.571</u>	<u>901.564</u>

a) Financiamentos à produção - SFH: Financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) para a construção, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

b) Debêntures a pagar:

Debêntures – 1ª Emissão

Refere-se à emissão, em 24/11/2009, de 200 (duzentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantia adicional real, em quatro séries, com valor nominal unitário de R\$1.000 (um milhão de reais), perfazendo o montante total de R\$200.000 (duzentos milhões de reais), que foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação.

Foram emitidas 60 (sessenta) Debêntures da 1ª série, 60 (sessenta) Debêntures da 2ª série, 40 (quarenta) Debêntures da 3ª série e 40 (quarenta) Debêntures da 4ª série. As Debêntures possuem taxas de juros anual de 10,42%, acrescida da variação do IPCA, e são garantidas por fiança outorgada pelo acionista controlador indireto da Companhia e pela alienação fiduciária de 56.147.129 (cinquenta e seis milhões, cento e quarenta e sete mil, cento e vinte e nove) quotas representativas do capital social da controlada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas principalmente a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 30 de junho de 2012.

Debêntures – 2ª Emissão

Debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória.

Foram emitidas, em 20 de agosto de 2010, 150 Debêntures, em série única com valor nominal unitário de R\$1.000 (um milhão de reais), perfazendo o montante total de R\$150.000 (cento e cinquenta milhões de reais).

Notas Explicativas

As debêntures possuem taxa de juros anual de 9,65%, acrescida da variação do IPCA. A emissão tem a garantia de Carta de Fiança Bancária do controlador, no valor de R\$70.000 (setenta milhões de reais).

As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas principalmente a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 30 de junho de 2012.

Debêntures – 3ª Emissão

Distribuição pública com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM 476, de 25 mil debêntures, totalizando R\$ 250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie quirografária, sem garantia real adicional, em 3 séries, sendo a 1ª. de 11.047 debêntures, com taxa de remuneração de CDI+2,25%a.a. e vencimento em 15/9/2015; 2ª. Série de 10.620 debêntures, com remuneração de CDI+2,40%a.a., vencimento em 15/9/2016 e 3ª. Série de 3.333 debentures, remuneração de IPCA + 7,73%a.a. e vencimento em 15/9/2017.

As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 30 de junho de 2012.

Debêntures – 4ª Emissão

Distribuição pública com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM 476, de 100 debêntures, totalizando R\$100.000 (cem milhões de reais), não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, com taxa de remuneração de IPCA+6,60%a.a. e vencimento em 15 de fevereiro de 2016 e são garantidas pela alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 187.491 no Livro nº 2 de Registro Geral do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia, cujo cumprimento deverá ser comprovado trimestralmente. Estas cláusulas foram cumpridas no trimestre encerrado em 30 de junho de 2012.

Descrição	Indexador	Juros Médios a.a. - %	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
			<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Debêntures	IPCA	8,81	483.330	383.330	483.330	383.330
(+) Encargos financeiros			50.776	36.402	50.776	36.402
(-) Amortizações			(137.147)	(96.262)	(137.147)	(96.262)
(-) Custos com captação a amortizar			(6.660)	(11.085)	(6.660)	(11.085)
			390.299	312.385	390.299	312.385
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante			106.246	109.083	106.246	109.083
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante			284.053	203.302	284.053	203.302

Descrição	Indexador	Juros Médios a.a. - %	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
			<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Debêntures	CDI	2,32	216.670	216.670	216.670	216.670

Notas Explicativas

(+) Encargos financeiros	6.886	8.485	6.886	8.485
(-) Amortizações	-	-	-	-
(-) Custos com captação a amortizar	(1.260)	(1.913)	(1.260)	(1.913)
	222.296	223.242	222.296	223.242
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante	6.886	4.243	6.886	4.243
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante	215.410	218.999	215.410	218.999

c) **Cédulas de Crédito Bancário (CCB):** refere-se aos recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCB estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.

d) **Cédulas de Créditos Bancários (CCBs):** refere-se à emissão de 2 (duas) CCBs, uma no valor de R\$ 40.000 (quarenta milhões de reais) e outra no valor de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais), emitidas em 01/12/2009, sendo que os recursos captados foram destinados para financiamento de capital de giro e para a aquisição de bens ou serviços.

As CCBs são garantidas pela alienação fiduciária de 30.567.547 (trinta milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, quinhentos e quarenta e sete) quotas representativas do capital social da controlada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. e pela alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 187.491, do 15º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.

As CCBs possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas principalmente a índices de alavancagem e liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 30 de junho de 2012.

Descrição	Indexador	Juros Médios a.a. - %	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
			30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
CCB	IPCA	11,00	100.000	100.000	100.000	100.000
(+) Encargos financeiros			5.534	4.004	5.534	4.004
(-) Amortização			(16.576)	(10.456)	(16.576)	(10.456)
(-) Custos com captação a amortizar			(1.877)	(3.066)	(1.877)	(3.066)
			87.081	90.482	87.081	90.482
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante			31.179	15.838	31.179	15.838
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante			55.902	74.644	55.902	74.644

As parcelas de empréstimos, financiamentos e debêntures classificadas no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano de vencimento	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2012	31/12/2011
2013	112.062	168.115	399.103	391.108
2014	202.630	211.452	335.519	243.237
2015	198.927		218.240	160.684

Notas Explicativas

		150.384		
Após 2015	116.405	65.743	152.709	106.535
Total	<u>630.024</u>	<u>595.694</u>	<u>1.105.571</u>	<u>901.564</u>

Os empréstimos, financiamentos e debêntures estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados no valor de R\$ 2.134.918 (R\$ 1.303.708 em 31 de dezembro de 2011), por penhor de recebíveis no valor de R\$ 2.713 e por garantias das controladas.

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC , Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo que os próprios terrenos são parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Aquisição normal	-	-	26.619	34.472
Permuta financeira	-	-	6.721	8.038
Total Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33.340</u>	<u>42.510</u>
Aquisição normal	-	-	11.677	19.722
Permuta financeira	-	-	53.532	49.257
Total Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65.209</u>	<u>68.979</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u>98.549</u>	<u>111.489</u>

O saldo de contas a pagar classificado no passivo não circulante pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

Ano de vencimento	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	-	-	52.364	10.511
2014	-	-	7.274	6.515
Após 2014	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.571</u>	<u>51.953</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u>65.209</u>	<u>68.979</u>

15 Adiantamentos de clientes

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja

Notas Explicativas

incorporação encontra-se sob condição suspensiva, e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, conforme nota explicativa nº 3a, bem como os adiantamentos por empreitada de construção e permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Permutas Físicas – Empreendimentos não reconhecidos	-	-	61.313	76.689
Permutas Físicas – Empreendimentos em andamento	-	-	203.373	221.142
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	-	-	94.405	72.960
Empreendimentos em cláusula suspensiva	-	-	938	-
Outros	-	-	890	892
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>360.919</u>	<u>371.683</u>
Circulante	-	-	199.390	182.395
Não circulante	-	-	161.529	189.288

16 Provisão para riscos e obrigações legais

a) Provisão para riscos:

A Companhia e algumas sociedades controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas e cíveis. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

Movimentação dos processos

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adição da</u> <u>provisão</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/06/2012</u>
Cíveis	1.601	1.611	3.212
Tributárias	509	-	509
Trabalhistas	1.368	242	1.610
	<u>3.478</u>	<u>1.853</u>	<u>5.331</u>

Cíveis

Em 30 de junho de 2012, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 380 ações cíveis em andamento, sendo que, em 117 dessas ações, a Companhia e suas controladas eram autoras e, nas restantes 263 ações, a Companhia e suas controladas figuravam como ré. Nas ações judiciais de natureza cível nas quais a Companhia e suas controladas são autoras, a soma dos valores atualizados até 30 de junho de 2012 atribuídos às causas totaliza, aproximadamente, R\$ 32 milhões. Já nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores históricos atribuídos às causas totaliza, aproximadamente, R\$ 18 milhões. Essas ações tem como objeto, principalmente, à (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança judicial em razão da inadimplência dos pagamentos de confissão de dívida; (iii) cobrança de condomínio; e (iv) questionamento de cláusulas contratuais e (v) ações de indenizações. A

Notas Explicativas

Administração não acredita que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais causariam impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

A sociedade Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda., controlada da Companhia, possui uma ação civil pública iniciada em dezembro de 2007, promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, a qual determinou a suspensão das obras do empreendimento denominado Grand Maia, sob alegação de suposta violação de normas ambientais. Os instrumentos particulares de venda e compra de unidades imobiliárias que haviam sido pactuados junto aos promitentes compradores foram rescindidos sendo que os valores anteriormente recebidos pela Companhia foram integralmente devolvidos aos promitentes compradores. A ação está em fase de perícia judicial. Segundo entendimento de nossos advogados nossas chances de êxito nesta ação são possíveis.

Tributárias

Em 30 de junho de 2012, a Companhia e as suas controladas eram partes em 60 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, sendo que, em 19 processos, a Companhia e suas controladas eram autoras, e em 41 processos, a Companhia e suas controladas eram rés. O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava, aproximadamente, R\$ 10,9 milhões, enquanto que o valor envolvido nos quais a Companhia e suas controladas eram rés totalizava, aproximadamente, R\$ 2,1 milhão para os quais foi constituída provisão no valor de R\$ 509 mil.

O processo judicial mais significativo atualmente refere-se à tributação do resultado positivo de equivalência patrimonial sendo que a Companhia possui depósito judicial no valor de R\$ 7.870 (valor nominal), registrado no ativo não circulante em outras contas a receber, e a posição de nossos assessores jurídicos é de que a probabilidade de perda é remota.

Trabalhistas

Em 30 de junho de 2012, a Companhia e suas controladas eram rés em 680 processos trabalhistas, sendo a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, com valor total de, aproximadamente, R\$ 7,4 milhões. Do total de processos trabalhistas, 608 (o que representa 89,4%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e suas controladas, com valor total de, aproximadamente, R\$ 6,3 milhões, e os restantes 73 (o que representa 10,6%) foram movidos por ex-funcionários da Companhia e suas controladas, com valor total de, aproximadamente, R\$ 1,1 milhão. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, a Companhia é solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações trabalhistas referentes aos empregados dessas subempreiteiras. Estes processos trabalhistas envolvem principalmente pedidos de horas extras e diferenças salariais, e são ações repetitivas e semelhantes, inerentes às atividades desenvolvidas pela Companhia e suas controladas. Conforme parecer de nossos advogados externos, as chances de êxito da Companhia nas ações ajuizadas em face dos empreiteiros são prováveis ou possíveis, variando apenas de acordo com a situação financeira dos subempreiteiros, que devem suportar todos os ônus de decisões judiciais desfavoráveis, visto que são os primeiros reclamados nestas ações. Neste sentido, não acreditamos que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais, em conjunto ou isoladamente, possam: (i) causar efeito adverso relevante sobre as atividades da Companhia e suas controladas, bem como sobre a situação financeira ou resultados operacionais da Companhia e suas controladas; (ii) causar qualquer tipo de riscos de imagem inerentes às práticas da Companhia; (iii) ocasionar riscos jurídicos relacionados à discussão da validade de cláusulas estatutárias; e (iv) gerar quaisquer outros fatores que poderiam influenciar a decisão de investidores.

Notas Explicativas

A Companhia possui uma provisão, com data base de 30 de junho de 2012, de R\$ 1.610 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos seus advogados externos. Este montante de provisão é relativo aos valores envolvidos nos processos judiciais exclusivamente cuja perda é provável.

Adicionalmente, certas sociedades controladas são partes direta e indireta em ações judiciais passivas sobre as quais as possibilidades de perda são possíveis ou remotas, com base na opinião dos seus assessores jurídicos, não foram constituídas provisões. Os tipos de ações e seus respectivos valores envolvidos são: (i) cíveis - R\$ 15.172 e (ii) trabalhistas R\$ 4.010.

b) Provisão para garantias:

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, provisão no montante de R\$14.093 (R\$ 11.172 em 31 de dezembro de 2011).

c) Provisão para indenizações:

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$ 6.332 (R\$ 5.032 em 31 de dezembro de 2011), registrada no grupo de outras contas a pagar, no passivo circulante.

17 Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em linha com os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.a.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Impostos e contribuições sobre vendas diferidos	-	-	79.771	68.207
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	55.595	52.997
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>135.366</u>	<u>121.204</u>
Circulante	-	-	91.463	83.630
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43.903</u>	<u>37.574</u>

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal :

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(8.760)	127.802	18.439	170.441
Despesas não dedutíveis	3.392	3.795	3.392	3.795
Equivalência patrimonial	(89.611)	(207.535)	-	-

Notas Explicativas

	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social	(94.979)	(75.938)	21.831	174.236
Alíquota fiscal vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de imposto renda e contribuição social	32.293	25.819	(7.423)	(59.240)
Prejuízos fiscais não reconhecidos (A)	(32.293)	(25.819)	(32.293)	(25.819)
Efeito do resultado das subsidiárias tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	<u>18.388</u>	<u>57.894</u>
Total de despesas com imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	<u>(21.328)</u>	<u>(27.165)</u>

(A) Considerando o atual contexto das operações da Companhia, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social no montante de R\$ 477.521 em 30 de junho de 2012 (R\$ 413.214 em 31 de dezembro de 2011).

A tributação da diferença entre o resultado auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência (evolução física da obra), ocorre no prazo médio de 10 anos, considerando o prazo estimado de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, gerados a partir do exercício de 1995, sem prazo de prescrição.

18 Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Conforme mencionado na nota explicativa nº 3.a., o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

a. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	-	-	1.873.012	1.936.969
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (*)	-	-	(1.147.247)	(1.162.551)

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente as unidades vendidas, à medida em que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

(*) Informações não contábeis consideradas no escopo de revisão dos auditores independentes apenas para suportar a conclusão sobre o valor de receita de vendas apropriada, registrada pelo método de percentagem completada (PoC).

b. Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos deduzida da receita de vendas apropriada acumulada totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência continua conforme Orientação OCPC 04) relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base de 30 de junho de 2012, e é assim apresentada:

Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	4.772.520
Receita de imóveis vendidos apropriada	(2.899.508)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>1.873.012</u>

(*) Informações não contábeis consideradas no escopo de revisão dos auditores independentes apenas para suportar a conclusão sobre o valor de receita de vendas apropriada, registrada pelo método de percentagem completada (PoC).

As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

A receita de imóveis vendidos e em construção é apropriada ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, em observação aos requerimentos do item 14 do CPC 30 – Receitas. Os procedimentos adotados na apropriação do resultado ao longo do período de construção estão descritos na Nota 3.a. – Resumo das principais práticas contábeis.

Notas Explicativas

O total de custo incorrido e a incorrer para as unidades vendidas e para as unidades em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 30 de junho de 2012, está demonstrado como segue:

Custo incorrido das unidades em estoque (1)	387.051
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (2) / (*)	390.712
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>777.763</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (2)	1.147.247
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (2) / (*)	1.805.956
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>2.953.203</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u><u>3.730.966</u></u>

(1) não contempla custo financeiro capitalizado;

(2) não contempla os encargos financeiros e provisão para garantias, a incorrerem.

(*) Informações não contábeis consideradas no escopo de revisão dos auditores independentes apenas para suportar a conclusão sobre o valor de receita de vendas apropriada, registrada pelo método de percentagem completada (PoC).

O resultado acumulado apurado dos empreendimentos em construção para as unidades vendidas, em 30 de junho de 2012, está demonstrado como segue:

Receita de imóveis vendidos apropriada	2.899.508
Custo incorrido das unidades vendidas	<u>(1.805.956)</u>
Resultado apurado (*)	<u>1.093.552</u>

(*) O resultado apurado acima está bruto de impostos incidentes, ajustes a valor presente (AVP), encargos financeiros e provisão para garantias, tendo sido apropriados em seus respectivos períodos de apuração, conforme critérios descritos na nota explicativa nº 3.a.

Em 30 de junho de 2012, o total de recebimentos de clientes que superavam a apropriação imobiliária dos empreendimentos em construção (adiantamento de clientes) montava R\$ 94.905.

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de junho de 2012 e 31 de dezembro de 2011, o capital social da Companhia é de R\$ 1.072.816 representado por 185.966.569 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado.

O capital social autorizado conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizado em 28 de Abril de 2009 é de 400.000.000 de ações.

b. Gastos com emissão de ações

Notas Explicativas

O montante de R\$ 17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia.

c. *Ações em tesouraria*

Em decorrência do plano de recompra de ações, aprovado nas reuniões do conselho de administração de 05 de novembro de 2008 e 22 de fevereiro de 2011, a Companhia mantinha em tesouraria, na data-base de 30 de junho de 2012, 3.413.450 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal adquiridas ao custo de aquisição de R\$ 34.749. O valor de mercado dessas ações, considerando a cotação na data de 30 de junho de 2012 equivalia a R\$ 25.191. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas e a destinação poderá ser alienação, cancelamento ou utilização no programa de remuneração baseado em ações conforme nota explicativa n. 27.

d. *Reservas*

- **Reserva legal**

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei n. 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

- **Reserva de retenção de lucros**

A reserva de lucros que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e a proposta de distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital.

e. *Dividendos*

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Os dividendos propostos de R\$ 34.298, incluindo os dividendos adicionais de R\$ 20.578, e provisionados em 31 de dezembro de 2011 foram aprovados na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 26 de abril de 2012, os quais foram liquidados no mês de maio de 2012.

20 Receita Operacional Líquida

A composição da receita operacional líquida nos períodos findos em 30 de junho de 2012 e de 2011 é abaixo demonstrada:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>
<u>Receita operacional bruta</u>				

Notas Explicativas

Com venda de imóveis	-	-	665.579	852.280
Com prestação de serviços	-	-	9.047	10.749
Ajuste a valor presente	-	-	585	(5.042)
Impostos sobre as vendas	-	-	(22.081)	(27.851)
Receita operacional líquida	-	-	653.130	830.136

21 Despesas comerciais

As despesas comerciais incorridas nos períodos findos em 30 de junho de 2012 e de 2011 são demonstradas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
Publicidade e Propaganda	-	-	(16.904)	(21.570)
Depreciação e baixa de estandes de venda	-	-	(17.610)	(23.695)
Comissões sobre vendas	-	-	(1.957)	(4.263)
	-	-	(36.471)	(49.528)

22 Despesas administrativas

As despesas administrativas incorridas nos períodos findos em 30 de junho de 2012 e de 2011 são demonstradas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
Pessoal	(29.123)	(16.587)	(31.698)	(17.838)
Ocupação	(2.948)	(2.612)	(4.899)	(4.834)
Utilidades e serviços	(8.703)	(6.482)	(9.595)	(7.255)
Assessorias e consultorias	(6.290)	(5.811)	(7.552)	(7.260)
Marketing institucional	(3.037)	(2.584)	(3.032)	(2.585)
Depreciação e amortização	(3.259)	(1.951)	(3.383)	(2.084)
Despesas gerais	(4.746)	(4.209)	(9.461)	(7.636)
Total	(58.106)	(40.236)	(69.620)	(49.492)

23 Remuneração dos administradores

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de Abril de 2012, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2012 em até R\$ 14.804.

Notas Explicativas

Os montantes registrados na rubrica “honorários da administração”, no consolidado, referentes à remuneração dos membros da administração e conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

1º semestre de 2012:

	<i>Diretoria Estatutária e Administradores</i>	<i>Conselho de Administração</i>	<i>Conselho Fiscal</i>	<i>Total</i>
Número de membros	8	5	3	16
Remuneração fixa anual:				
Salário / Pro Labore / Remuneração	3.060	525	116	3.701
Benefícios diretos e indiretos	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração fixa	3.060	525	116	3.701
Remuneração variável anual:				
Participações nos lucros e resultados	-	-	-	-
Benefícios pós-emprego	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração variável	-	-	-	-
Total	3.060	525	116	3.701

1º semestre de 2011:

	<i>Diretoria Estatutária e Administradores</i>	<i>Conselho de Administração</i>	<i>Conselho Fiscal</i>	<i>Total</i>
Número de membros	8	4	3	15
Remuneração fixa anual:				
Salário / Pro Labore / Remuneração	3.205	360	90	3.655
Benefícios diretos e indiretos	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração fixa	3.205	360	90	3.655
Remuneração variável anual:				
Participações nos lucros e resultados	-	-	-	-
Benefícios pós-emprego	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração variável	-	-	-	-
Total	3.205	360	90	3.655

Os administradores da Companhia também participam do Plano de Opção de Compra de Ações, tendo sido provisionado o montante de R\$ 540 e R\$ 1.127 no trimestre e período de seis meses findos em 30 de junho 2012 (R\$ 1.962 e 3.958 no trimestre e período de seis meses findos em 30 de junho 2011), cuja provisão também encontra-se registrada na rubrica de “honorários da administração” o qual está sujeito ao exercício por parte dos respectivos beneficiários, conforme descrito na nota explicativa nº 27.

Notas Explicativas

24 Despesas e receitas financeiras

As despesas e receitas financeiras incorridas nos períodos findos em 30 de junho de 2012 e de 2011 são demonstradas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
Despesas Financeiras				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(55.044)	(60.027)	(17.816)	(19.970)
Despesas bancárias	(285)	(135)	(1.642)	(1.223)
Outras despesas financeiras	(25)	(10)	(2.457)	(399)
Total	(55.354)	(60.172)	(21.915)	(21.592)
Receitas Financeiras				
Receitas de aplicações financeiras	13.313	24.941	16.743	26.868
Variação monetária ativa e juros	-	330	29.880	26.930
Juros e atualização sobre empréstimos	3.378	4.331	3.401	4.333
Outras receitas financeiras	445	12	3.173	2.544
Total	17.136	29.614	53.197	60.675

25 Outras receitas/(despesas) operacionais

As outras receitas e (despesas) operacionais nos períodos findos em 30 de junho de 2012 e de 2011 são demonstradas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2012	30/06/2011	30/06/2012	30/06/2011
Indenizações a clientes(a)	-	-	(3.593)	(972)
Gastos com prospecção de terrenos	(180)	(404)	(3.312)	(620)
Amortização de ágio de part. societárias	(1.109)	(1.248)	(1.109)	(1.248)
Ganho/(perda) na venda de part. societárias	3.985	-	(1.120)	-
Outras despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(5.858)	(1.773)
Perdas com parceiros de construção	-	-	(4.137)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(245)	(1)	(1.063)	(231)
Total Outras Receitas/(Despesas) Operacionais	2.451	(1.653)	(20.192)	(4.844)

(a) Refere-se as provisões realizadas pela administração para fazer face a futuras indenizações requeridas em consequência de atrasos nas datas de entrega de determinadas obras da Companhia.

26 Participação nos Lucros e Resultados

Notas Explicativas

A Empresa mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos lucros da Companhia - PLR, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia bem como de metas departamentais e individuais que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 30 de junho de 2012 e de 2011, a Companhia não registrou provisão para participação nos lucros e resultados.

27 Plano de opção de compra de ações

Nos termos do artigo 12º, parágrafo VI, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com Plano aprovado pela Assembléia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores ou empregados ou à pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedades sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia.

No âmbito do plano de opções o Conselho de Administração aprovou seis outorgas de opções de compra de ações aos seus administradores e empregados.

As diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pelos acionistas e pelo Conselho de Administração conforme Assembléia Geral Extraordinária de 04 de Julho de 2006 e posteriores deliberações ("Plano").

O plano de Opção de Compra de Ações ("Plano") regulamenta o número de ações outorgadas, bem como as condições de exercício. Esse plano contempla ações equivalentes a 2% do capital da Companhia por ano. Na 1ª. Outorga realizada, os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários em período máximo de 12 meses, a partir da carência das tranches e nas demais outorgas, os volumes outorgados poderão ser exercidos, a partir dos prazos de carência das tranches até os prazos limites que variam de 6 a 10 anos das datas das outorgas.

O preço de exercício será atualizado com base na variação do IGP-M medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

Com base no Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento baseado em ações, a Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa, em cada período, parcela proporcional ao prazo de vigência dos direitos. Considerando a inexistência de transações equivalentes no mercado a Companhia utilizou o método Black & Scholes para estimar o valor justo das opções em cada outorga.

Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações financeiras são demonstrados abaixo:

Data da Outorga	17/07/2006	28/09/2007	11/09/2008	15/09/2009	07/10/2010	15/09/2011
Volatilidade do preço das ações	59,87%	25,04%	41,94%	61,97%	51,17%	33,91%
Dividendos sobre as ações	3,29%	1,15%	1,15%	2,67%	3,92%	7,10%
Prazo de vida das ações	10 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos

Notas Explicativas

Prazo final de exercício	17/07/2015	28/09/2013	11/09/2014	15/09/2015	07/10/2016	15/09/2017	Totais
Quantidade de ações:							
Outorgadas	550.000	510.300	1.202.000	1.031.800	3.988.700	701.400	7.984.200
(-) Canceladas	(135.000)	(79.000)	(383.675)	(187.000)	(174.975)	(102.800)	(1.062.450)
(-) Exercidas	(415.000)	(431.300)	(818.325)	(844.800)	(3.813.725)	(598.600)	(6.921.750)
Líquido	-	-	-	-	-	-	-
Ações exercíveis	50.000	431.300	471.375	422.400	211.280	-	1.586.355
Na data de Outorga.							
Preço de exercício (R\$)	0,78	10,70	6,93	7,68	7,50	9,00	
Preço de mercado (R\$)	2,18	11,75	5,71	9,05	9,77	9,22	
Valor Justo (R\$)	1,44	4,19	1,99	4,36	4,30	1,78	
Em 30/06/2012							
Preço de exercício (R\$)	1,11	14,53	8,28	9,24	8,34	9,37	
Preço de mercado (R\$)	7,38	7,38	7,38	7,38	7,38	7,38	
Apropriado até 2010	342	1.674	2.106	2.725	2.045	-	8.892
Apropriado em 2011	32	80	307	1.012	5.339	123	6.893
Apropriado 1º Tri/2012	-	-	30	253	519	123	925

A Companhia reconheceu os montantes de R\$ 827 e R\$ 1.752 no trimestre e período de seis meses findos em 30 de junho de 2012, respectivamente (R\$ 2.421 e R\$ 4.898 no trimestre e período de seis meses findos em 30 de junho de 2011, respectivamente), sendo R\$ 540 e R\$ 1.127 no trimestre e período de seis meses findos em 30 de junho de 2012, respectivamente contabilizados em honorários da administração e R\$ 287 e R\$ 626 no trimestre e período de seis meses findos em 30 de junho de 2012, respectivamente, contabilizados em despesas gerais e administrativas.

No semestre findo em 30 Junho de 2012 ocorreram exercícios no montante de R\$ 1.368 relativos a Diretoria Estatutária e Administradores.

28 Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com

Notas Explicativas

relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

(iii) Risco de taxa de juros

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

- às variações da taxa dos certificados de depósitos interbancários (CDI), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (Nota 13);
- aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na Nota 6.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 8, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e debêntures, são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos, financiamentos e debêntures são apresentados nas Notas 13.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos e não possui quaisquer operações de “swap”, “hedge” ou similares.

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº. 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as Companhias Abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 30 de junho de 2012 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, a variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, a variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

A instrução CVM nº. 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Conforme descrito na Nota 13, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado, não conversíveis e tem características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registrados a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 30 de junho de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: Bacen), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 30 de junho de 2012, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco	Cenário Provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/Títulos e valores mobiliários	<i>CDI</i>	<i>8,50%</i>	<i>6,38%</i>	<i>4,25%</i>

Notas Explicativas

Posição em 30/06/2012 = R\$ 326.754*		27.774	20.847	13.887
---	--	--------	--------	--------

*Saldo contábil de aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2012.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data base de 30 de junho de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (Fonte: Bacen), do IPCA (Fonte: Bacen) e da taxa TR para o ano de 2012 (cenário provável) foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2012. A data base utilizada para os empréstimos, financiamentos e debêntures foi 30 de junho de 2012 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário.

Operação	Risco	Cenário Provável	Cenário 2	Cenário 3
<i>Debêntures e CCBs</i>	<i>IPCA</i>	<i>5,56%</i>	<i>6,95%</i>	<i>8,34%</i>
<i>Posição em 30/06/2012 = R\$ 477.380*</i>		<i>26.542</i>	<i>33.178</i>	<i>39.813</i>
<i>Debêntures</i>	<i>CDI</i>	<i>8,50%</i>	<i>10,63%</i>	<i>12,75%</i>
<i>Posição em 30/06/2012 = R\$ 222.296*</i>		<i>18.895</i>	<i>23.630</i>	<i>28.343</i>
<i>Capital de giro e CCBs</i>	<i>CDI</i>	<i>8,50%</i>	<i>10,63%</i>	<i>12,75%</i>
<i>Posição em 30/06/2012 = R\$ 137.866**</i>		<i>11.719</i>	<i>14.655</i>	<i>17.578</i>
<i>Financiamento à construção (SFH)</i>	<i>TR</i>	<i>1,20%</i>	<i>1,50%</i>	<i>1,80%</i>
<i>Posição em 30/06/2012 = R\$ 793.005**</i>		<i>9.516</i>	<i>11.895</i>	<i>14.274</i>
<i>Financiamento à produção (capital de giro)</i>	<i>IGP-M</i>	<i>5,39%</i>	<i>6,74%</i>	<i>8,09%</i>
<i>Posição em 30/06/2012 = R\$ 60.599**</i>		<i>3.266</i>	<i>4.084</i>	<i>4.902</i>
<i>Leasing</i>	<i>CDI</i>	<i>8,50%</i>	<i>10,63%</i>	<i>12,75%</i>
<i>Posição em 30/06/2012 = R\$ 1.458**</i>		<i>124</i>	<i>155</i>	<i>186</i>
Totais		70.062	87.597	105.096

*Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitas a IPCA e debêntures sujeita ao CDI) em 30 de junho de 2012.

**Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2012.

e) Gestão de capital

A política da administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultados de atividades operacionais divididos

Notas Explicativas

pelo patrimônio líquido total, assim como monitora o nível de dividendos para acionistas.

A Administração procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável

Não foram feitas alterações nos objetivos, políticas ou processos para gestão de capital durante o período findo em 30 de junho de 2012.

29 Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Descrição	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Seguro de obra e riscos cíveis	-	2.658.223
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	13.394	13.394
Seguro de responsabilidade civil administradores	30.000	30.000
Seguro de equipamentos de informática	209	209
Seguro de automóveis	-	417

A administração da Companhia é responsável pela contratação das apólices de seguro e acompanhamento da suficiência de suas respectivas coberturas.

30 Avais, fianças e garantias

A Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda., subsidiária da Tecnisa S.A. prestou garantias às suas subsidiárias e outras sociedades do grupo, cujo montante em 30 de junho de 2012 é de R\$ 2.713 (31 de dezembro de 2011 - R\$ 8.186).

A Tecnisa S.A. prestou garantias às suas subsidiárias em operações de capital de giro, cujo montante em 30 de junho de 2012 é de R\$ 177.292.

As controladas da Tecnisa S.A. possuíam, em 30 de junho de 2012 e 31 de dezembro de 2011, operações de securitização em aberto com bancos, nos montantes de R\$ 2.713 e R\$ 8.186 respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2013, conforme descrito abaixo. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica de empréstimos e financiamentos (nota nº 13).

Ano	<u>30/06/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2012	527	1.589
2013	<u>2.186</u>	<u>6.597</u>
	<u>2.713</u>	<u>8.186</u>

31 Informações por Segmento

Notas Explicativas

A Companhia possui apenas um segmento operacional divulgável (incorporação e venda de imóveis) de acordo com as regras do CPC 22. Por este motivo não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada não havendo assim grau de dependência de clientes específicos a serem divulgados.

32 Resultado por Ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33), aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação, a Companhia *apresenta* a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 30 de junho de 2012 e de 2011:

- a) Básico:** o cálculo básico de resultado por ação é feito através da divisão do resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>
<i>Resultado líquido do período</i>	(8.760)	127.802
<i>Quantidade de ações em circulação (ex-tesouraria) média ponderada.</i>	182.495	177.622
<i>Resultado básico por ação (em Reais)</i>	(0,048)	0,720

- b) Diluído:** O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

	<u>30/06/2012</u>	<u>30/06/2011</u>
<i>Resultado líquido do período</i>	(8.760)	127.802
<i>Quantidade de ações (em circulação emitidas, ex-tesouraria)</i>	182.495	177.622
<i>Quantidade de ações (opções de compra não exercidas)</i>	1.586	884
<i>Total de ações</i>	184.081	178.506

Notas Explicativas

<i>Resultado diluído por ação (em Reais)</i>	(0,048)	0,716
--	---------	-------

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
DATA BASE 30/06/2012						
Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	94.327.747	50,7	-	-	94.327.747	50,7
Conselho de Administração ⁽¹⁾	153.513	0,1	-	-	153.513	0,1
Diretoria	323.803	0,2	-	-	323.803	0,2
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	3.413.450	1,8	-	-	3.413.450	1,8
Outros Acionistas	87.748.056	47,2	-	-	87.748.056	47,2
Total	185.966.569	100,0	-	-	185.966.569	100,0
<i>Ações em Circulação</i>	<i>87.748.056</i>	<i>47,2</i>	-	-	<i>87.748.056</i>	<i>47,2</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
DATA BASE 30/06/2011						
Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	89.624.447	48,4	-	-	89.624.447	48,4
Conselho de Administração ⁽¹⁾	83.512	0,0	-	-	83.512	0,0
Diretoria	194.003	0,1	-	-	194.003	0,1
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	406.000	0,2	-	-	406.000	0,2
Outros Acionistas	94.957.327	51,3	-	-	94.957.327	51,3
Total	185.265.289	100,0	-	-	185.265.289	100,0
<i>Ações em Circulação</i>	<i>94.957.327</i>	<i>51,3</i>	-	-	<i>94.957.327</i>	<i>51,3</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA - DATA BASE 30/06/2012						
Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
JAR Participações Ltda	79.799.998	42,9	-	-	79.799.998	42,9
Meyer Joseph Nigri	9.145.611	4,9	-	-	9.145.611	4,9
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	5.305.800	2,9	-	-	5.305.800	2,9
Joseph Meyer Nigri	76.338	0,0	-	-	76.338	0,0
Renato Meyer Nigri	-	-	-	-	-	-
Andrea Nigri Horovitz	-	-	-	-	-	-
Conselho de Administração	153.513	0,1	-	-	153.513	0,1
Diretoria	323.803	0,2	-	-	323.803	0,2
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Geração Futuro	14.895.746	8,0	-	-	14.895.746	8,0
Squadra Invetimentos ⁽¹⁾	9.322.014	5,0	-	-	9.322.014	5,0
Ações em Tesouraria	3.413.450	1,8	-	-	3.413.450	1,8
Outros Acionistas	63.530.296	34,2	-	-	63.530.296	34,2
Total	185.966.569	100,0	-	-	185.966.569	100,0

¹ Fundos administrados pela instituição

DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA (ACIONISTA DA COMPANHIA) ATÉ O NÍVEL DA PESSOA FÍSICA						
Denominação: JAR Participações Ltda.						
DATA BASE 30/06/2012						
Acionista / Cotista	Quant. de ações ordinárias / Cotas (em unidades)	%	Quant. de ações preferencias / Cotas (em unidades)	%	Quant. de ações totais / Cotas (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	62.565.834	100,0	-	-	62.565.834	100,0
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	10	0,0	-	-	10	0,0
Joseph Meyer Nigri	1	0,0	-	-	1	0,0
Renato Meyer Nigri	1	0,0	-	-	1	0,0
Andrea Nigri Horovitz	1	0,0	-	-	1	0,0
Total	62.565.847	100,0	-	-	62.565.847	100,0

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 50º do Estatuto Social, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado da BOVESPA, de acordo com seu respectivo Regulamento de Arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos acionistas e administradores da Tecnisa S/A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tecnisa S/A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais –ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis que 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 nas Notas 2 e 3.a. Nosso relatório sobre a revisão de informações trimestrais não está ressalvado em função do assunto acima mencionado.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2012 e preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de agosto de 2012.

Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-015199/O-6

Nelson Varandas dos Santos
CRC 1SP-197110/O-3