

Srs. Acionistas: De acordo com as disposições legais e estatutárias, vimos submeter à análise de V.Sas. o Balanço Patrimonial, as Demonstrações do Resultado, das Mutações do Patrimônio Líquido, dos Fluxos de Caixa e o Parecer de Auditoria correspondentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2010. São Paulo, 24 de Março de 2011. A Diretoria.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 - (Em Reais)											
Ativo	Notas	Individual		Consolidado		Passivo Circulante	Notas	Individual		Consolidado	
		2010	2009	2010	2009			2010	2009		
Circulante											
Caixa e equivalentes de caixa	4	10.082.900	3.223.258	12.336.511	9.915.797	Fornecedores	-	1.822.268	1.308.796	5.318.507	2.625.859
Contas a receber	5	10.369.554	34.638.649	55.437.868	43.004.021	Empréstimos e financiamentos	10	16.559.167	21.982.135	54.800.133	21.982.135
Imóveis a comercializar	6	9.109.071	5.089.680	22.754.843	12.401.161	Obrigações trabalhistas e tributárias	-	785.838	1.259.968	2.210.918	1.958.886
Créditos diversos	7	971.344	906.076	2.499.101	1.001.825	Impostos e contribuições diferidos	11	1.725.934	3.064.201	4.760.402	3.507.978
Impostos e contribuições a recuperar	-	327.370	226.937	335.146	226.937	Cretores por imóveis compromissados	-	2.990.000	-	2.990.000	-
Total do ativo circulante		30.860.239	44.084.600	93.363.469	66.549.741	Contas a pagar	13	2.862.698	118.521	2.864.982	141.720
Ativo não circulante						Adiantamento de clientes	12	336.926	-	1.177.767	5.196.195
Realizável a longo prazo						Partes relacionadas	14	1.394.080	-	44.689	-
Contas a receber	5	28.293.520	53.141.026	57.084.405	67.102.181	Dividendos e juros sobre capital próprio	16	6.236.976	1.888.647	6.236.976	1.888.647
Imóveis a comercializar	6	-	3.085.368	2.282.682	3.085.368	Total do passivo circulante		34.713.887	29.622.268	80.404.374	37.301.420
Partes relacionadas	14	25.876.588	20.982.124	8.111.737	7.001.452	Passivo não circulante					
Créditos diversos	7	6.644.053	5.894.133	6.644.053	5.894.133	Empréstimos e financiamentos	10	12.707.887	23.884.302	12.707.887	30.066.243
Investimentos	8	27.666.624	7.909.843	-	-	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	-	391.383	126.831	391.383	126.831
Imobilizado	9	3.067.007	2.619.829	3.223.979	3.280.433	Impostos e contribuições diferidos	11	5.992.221	6.998.375	7.929.848	8.198.024
Total do ativo não circulante		91.547.792	93.632.323	77.346.856	86.363.567	Contas a pagar	13	5.755.000	-	5.755.000	-
Total do ativo		122.408.031	137.716.923	170.710.325	152.913.308	Provisões para garantia de obras	-	1.207.763	1.032.771	1.871.503	1.164.492
						Provisões para demandas administrativas e judiciais	15	720.000	734.535	720.000	734.535
						Total do passivo não circulante		26.774.254	32.776.814	29.375.621	40.290.125
						Patrimônio líquido					
						Capital social	-	56.000.000	56.000.000	56.000.000	56.000.000
						(-) Ações em tesouraria	-	(7.112.400)	-	(7.112.400)	-
						Reserva de reavaliação	-	628.941	681.353	628.941	681.353
						Reserva de lucros	-	11.403.349	18.636.488	11.403.349	18.636.488
						Participação de acionistas não controladores	-	60.919.890	75.317.841	60.919.890	75.317.841
						Total do passivo e patrimônio líquido		122.408.031	137.716.923	170.710.325	152.913.308

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstração das mutações do patrimônio líquido - 31 de dezembro de 2010 e de 2009 - (Em Reais)

	Notas	Reserva de lucros		Reserva legal	Reserva de expansão acumulados	Lucros acumulados	Subtotal	Participação de acionistas não controladores	Total
		Capital social	Ações em tesouraria						
Saldos em 31 de dezembro de 2008		56.000.000	-	733.765	1.148.385	14.358.361	72.240.511	738	72.241.249
Realização da reserva de reavaliação	-	-	(52.412)	-	-	52.412	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	3.397.530	3.397.530	3.184	3.400.714
Reserva legal	-	-	-	-	168.527	(168.527)	-	-	-
Dividendos	16	-	-	-	-	(320.200)	(320.200)	-	(320.200)
Destinação dos lucros	-	-	-	-	-	2.908.803	(2.908.803)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2009		56.000.000		681.353	1.316.912	17.319.576	75.317.841	3.922	75.321.763
Realização da reserva de reavaliação	-	-	(52.412)	-	-	52.412	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	906.304	906.304	6.518	912.822
Reserva legal	-	-	-	-	45.315	(45.315)	-	-	-
Dividendos	16	-	-	-	-	(6.120.957)	(6.207.055)	-	(6.207.055)
Reorganização societária saída de acionista	1	-	(7.112.400)	-	-	(1.984.800)	(9.097.200)	-	(9.097.200)
Destinação dos lucros	-	-	-	-	-	774.891	(774.891)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010		56.000.000	(7.112.400)	628.941	1.362.227	10.041.122	60.919.890	10.440	60.930.330

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas às demonstrações contábeis - 31 de dezembro de 2010 e de 2009 (Valores expressos em Reais)

1. Contexto operacional: As Sociedades integrantes das demonstrações financeiras consolidadas que estão sendo apresentadas, Chemin Incorporadora S/A ("Companhia") e suas Sociedades controladas descritas na Nota 8, possuem como atividade preponderante a realização de empreendimentos imobiliários, a incorporação, construção, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, a administração de bens móveis e imóveis, além da participação em outras Sociedades. A sede social da Companhia está localizada na Rua Sebastião Gil, 22, São Paulo (SP). O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou por meio de Sociedades Simples de Propósito Específico (SPE). **Reorganização societária:** Em novembro de 2010 a Companhia efetuou uma reorganização de participações societárias da Companhia e de suas empresas ligadas, dentro das quais constam os seguintes atos: **a) Aquisição de quotas da Chemin Construtora pela Chemin Incorporadora S/A:** A Companhia adquiriu 24,5% das quotas da Chemin Construtora pertencente a um dos acionistas pessoa física pelo valor de R\$1.052.800 dos quais R\$162.800 foram pagos por intermédio de quatro parcelas mensais e iguais de R\$40.700, vencendo-se a primeira em 30/11/2010 e R\$890.000 foi pago em 15/12/2010. A Companhia não possuía qualquer participação na entidade antes desta aquisição de participação e passou a ter o controle compartilhado. Após a aquisição de participação o investimento passou a ser registrado pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais e pela consolidação proporcional. **b) Retirada de acionista pessoa física:** A Companhia convencionou o futuro resgate de 90.137.180 ações pertencentes a um dos seus acionistas pessoa física pelo montante de R\$7.112.400. As ações estão mantidas em tesouraria para posterior alienação e/ou cancelamento. O valor de aquisição será pago em quatro parcelas semestrais de R\$890.000 vencendo a primeira em 15 de junho de 2011, 32 parcelas mensais de R\$40.700 com vencimento da primeira parcela 150 dias após a assinatura do contrato e 30 parcelas mensais de R\$75.000 com vencimento da primeira parcela 30 dias após o vencimento da 32ª parcela, ou seja, em 30/11/2013 todas corrigidas monetariamente. A aquisição de ações próprias foi registrada na rubrica ações em tesouraria como redutora do capital social. **c) Distribuição de dividendos:** Ainda em relação à saída do acionista pessoa física descrita anteriormente, os acionistas remanescentes deliberaram que o mesmo teria direito ao montante de reserva de lucros proporcional à sua participação até a data da transação e desta forma creditou ao acionista dividendos no montante de R\$ 1.984.800 o qual será pago 37 parcelas mensais, vencendo a primeira na data da assinatura deste contrato. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas: 2.1. Base de apresentação:** As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 15 de março de 2011. As demonstrações financeiras da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil as quais incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras da Companhia. **2.1.1 Consolidação:** As demonstrações consolidadas levaram em consideração os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e compreendem a Chemin Incorporadora S/A e suas controladas e controlada em conjunto, relacionadas na Nota 8. As práticas contábeis foram consistentemente aplicadas em todas as Sociedades consolidadas. Na consolidação são eliminados os investimentos nas Sociedades controladas e controladas em conjunto, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as Sociedades, destacando-se a parcela de participação dos minoritários em controladas e participantes em SCPs. **Sociedades controladas em conjunto:** A Companhia reconhece sua participação nas sociedades controladas em conjunto nas demonstrações financeiras consolidadas utilizando a consolidação proporcional. **2.2. Apuração e apropriação do resultado de 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 - OCP 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação I CPC 02 - Contrato de construção do setor imobiliário e à Orientação OCP 04 - Aplicação da interpretação técnica ICP 02 às Entidades de incorporação imobiliária. Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas: • 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 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; • Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável; • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades 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. 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 concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. **2.3. Uso de estimativas:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da Provisão para Devedores Duvidosos (PDD), assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências. A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas. **2.4. Caixa e equivalentes de caixa:** Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". **2.5. Contas a receber:** São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa 2.2. A Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) foi considerada desnecessária, tendo em vista que estes créditos possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes. **Ajuste a valor presente:** Para as vendas

a prazo de unidades não concluídas, as contas a receber são mensuradas a valor presente considerando o prazo dos contratos e a taxa média de captação dos empreendimentos, líquido dos efeitos inflacionários. A Companhia e suas controladas contabilizam o montante apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota 2.2 (Nota 5). **2.6. Imóveis a comercializar:** Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, e operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção, os quais são capitalizados no estoque de imóveis a comercializar e levados ao resultado de acordo com a fração ideal das unidades vendidas. Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo correspondente ao valor justo, avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas. **2.7. Despesas com vendas a apropriar:** As despesas com vendas a apropriar são representadas por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2.2). **2.8. Investimentos:** Os investimentos em empresas controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. **2.9. Imobilizado:** Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear com base nas taxas mencionadas na Nota 9. **2.10. Reserva de reavaliação:** É decorrente de ativos próprios representados por imóveis, cujos saldos estão sendo realizados a crédito da conta "Lucros acumulados" por depreciação baseados na vida útil estimada dos bens e/ou por alienação. O imposto de renda e a contribuição social diferidos correspondentes estão classificados no "Exigível a longo prazo", conforme Nota 11. **2.11. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **2.12. Provisões:** Provisões para demandas administrativas judiciais: A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/ obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. **Provisões para garantia de obras:** Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos, em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Considera-se os imóveis concluídos, os imóveis cujo ao habite-se já tendo sido expedido e averbado. **2.13. Imposto de renda e Contribuição Social Sobre o Lucro (CSSL):** Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento desta receita. 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. Conforme facultado pela legislação tributária, certas subsidiárias 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), da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Para as Empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota 11. **2.14. Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros. Os instrumentos financeiros podem ser classificados nas seguintes categorias: **(a) Ativos financeiros:** Os ativos financeiros são classificados como: (i) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, (ii) empréstimos e recebíveis, (iii) investimentos mantidos até o vencimento ou (iv) 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. Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. **Passivos financeiros:** Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, ou com derivativos classificados como instrumento de hedge, conforme o caso. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. São incluídos como ativo circulante ou passivo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço, caso contrário, estes são classificados como ativo não circulante ou passivo não circulante. **2.15. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment"):** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos 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 estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, não foram apuradas perdas a serem contabilizadas. **3. Primeira adoção dos CPCs 15 ao 43:** Em todos os períodos anteriores, incluindo o ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2009, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos do CPC 1 ao 14. As Demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas considerando a aplicação integral dos CPCs 15 ao 43. Para as presentes demonstrações financeiras, a data de transição para os CPCs 15 ao 43 foi 1º de janeiro de 2009. A Companhia adotou as exceções obrigatórias e não aplicou nenhuma isenção. O único efeito decorrente da adoção dos novos CPCs diz respeito à classificação dos acionistas não controladores como componente do patrimônio líquido consolidado, conforme demonstramos a seguir:

Demonstração do resultado - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 (Em Reais)					
	Notas	Individual		Consolidado	
		2010	2009	2010	2009
Receita bruta					
Receita com venda de imóveis	-	13.586.122	64.974.366	78.871.918	102.883.409
Receita com alugueis	-	372.557	275.968	372.557	275.968
Deduções da receita	-	(764.545)	(2.921.718)	(2.927.821)	(4.680.224)
Receita líquida		13.194.134	61.958.616	76.316.654	98.479.153
Custos operacionais					
Com venda de imóveis	-	(15.374.022)	(46.328.137)	(58.089.720)	(76.572.784)
Lucro bruto		(2.179.888)	15.630.479	18.226.934	21.906.369
Receitas e (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	-	(11.476.837)	(7.786.820)	(12.438.696)	(8.812.967)
Despesas comerciais	-	(2.337.349)	(791.882)	(3.384.414)	(4.662.477)
Despesas financeiras	-	(5.561.173)	(3.345.858)	(5.826.720)	(3.357.980)
Receitas financeiras	-	5.387.774	2.570.454	6.306.098	2.596.652
Outras receitas/ (despesas) operacionais	-	248.680	(527.195)	69.796	(546.499)
Resultado de equivalência patrimonial	8	16.956.562	178.770	-	-
Resultado operacional		3.217.657	(9.702.531)	(15.273.936)	(14.783.271)
Imposto de renda e contribuição social	11	(131.465)	(2.530.418)	(2.040.176)	(3.722.384)
Lucro líquido do exercício		906.304	3.397.530	912.822	3.400.714
Atribuível à Participação dos controladores				906.304	3.397.530
Participação dos acionistas não controladores				(6.518)	(3.184)
Lucro líquido por lote de mil ações básico e diluído		2,46	9,23		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstração dos fluxos de caixa - 31 de dezembro de 2010 e 2009 - (Em Reais)

Ano de vencimento	Individual	Consolidado
2011	16.151.476	77.451.967
2012	12.339.488	22.330.654
2013	8.884.432	16.078.071
Após 2013	22.845.681	41.343.610
Total	60.221.077	157.204.302

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Terenos a incorporar	2.230.117	5.362.107	5.598.395	6.458.737
Imóveis concluídos	3.126.798	446.637	3.126.798	446.637
Imóveis em construção (a)	3.752.156	2.366.304	16.312.332	8.581.155
Total	9.109.071	8.175.048	25.037.525	15.486.529
Circulante	9.109.071	5.089.680	22.754.843	12.401.161
Não circulante	-	3.085.368	2.282.682	3.085.368

(a) O valor contábil de um empreendimento (terreno acrescido dos custos de regularização e financiamento) é transferido para a conta "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é lançado para comercialização. As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos capitalizados ao custo de cada empreendimento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, ou são alocadas ao

8. Investimentos: 8.1. Movimentação dos investimentos: Refere-se aos investimentos em controladas e controlada em conjunto, avaliados por equivalência patrimonial, eliminados na consolidação:

2010						
Descrição	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
SCP Groelândia	3.241.834	381.289	(2.989.022)	-	(267.887)	366.214
SPE Ilê de France Inc.	750.000	-	-	-	1.950.242	2.700.242
SPE Chemin Golf I Empreendimentos	5.170.463	6.862.600	-	(2.500.000)	7.223.794	16.756.857
SPE Chemin Guarulhos VII Empreendimentos	(1.252.454)	-	-	-	8.057.931	6.805.477
Chemin Construtora Ltda. (a)	-	1.045.352	-	-	(7.518)	1.037.834
Total	7.909.843	8.289.241	(2.989.022)	(2.500.000)	16.956.562	27.666.624

2009						
Descrição	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
SCP Groelândia	6.814.771	5.615.311	(6.186.542)	-	(3.001.706)	3.241.834
SPE Ilê de France Inc.	750.000	-	-	-	-	750.000
SPE Chemin Golf I Empreendimentos	821.334	-	-	-	4.349.129	5.170.463
SPE Chemin Guarulhos VII Empreendimentos	(83.801)	-	-	-	(1.168.653)	(1.252.454)
Total	8.302.304	5.615.311	(6.186.542)	-	178.770	7.909.843

As Sociedades controladas e controlada em conjunto têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários relativos à comercialização de imóveis. As demonstrações financeiras das Sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela Companhia controladora, descritas na Nota 2, quando aplicável. **8.2. Principais informações sobre as participações societárias permanentes:** Seguem as principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2010:

Sociedade investida	Tipo	% - Part.	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência
SCP Groelândia	Controlada	100,00%	366.213	(267.887)	366.213	(267.887)
SPE Ilê de France Inc.	Controlada	99,90%	2.702.194	1.952.194	2.700.242	1.950.242
SPE Chemin Golf I Empreendimentos	Controlada	99,99%	16.758.533	7.224.516	16.756.857	7.223.794
SPE Chemin Guarulhos VII Empreendimentos	Controlada	99,90%	6.812.290	8.065.998	6.805.477	8.057.931
Chemin Construtora Ltda.	Controlada em conjunto	24,50%	1.037.835	(30.684)	1.037.834	(7.518)
Total					27.666.624	16.956.562

Descrição	% - Depreciação	Individual		Consolidado	
		31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Imóveis	4	3.092.117	3.092.117	3.092.117	3.092.117
Móveis e utensílios	10	424.149	369.394	473.439	373.365
Máquinas e equipamentos	10	231.906	216.867	269.551	236.917
Instalações	10	309.458	309.458	327.231	309.458
Veículos	20	151.200	186.898	151.200	186.898
Equipamentos de informática	20	285.464	238.458	303.232	244.835
Estande de vendas	(a)	1.026.788	155.271	2.608.754	1.530.175
Outros	-	10.712	3.042	12.335	3.042
Subtotal		5.531.794	4.571.505	7.237.859	5.976.807
(-) Depreciação acumulada		(2.464.787)	(1.951.676)	(4.013.880)	(2.696.374)
Imobilizado líquido		3.067.007	2.619.829	3.223.979	3.280.433

(a) A vida útil do bem está estimada com base na previsão de vendas das unidades imobiliárias do empreendimento.

10. Empréstimos e financiamentos						
Descrição	Individual		Consolidado		31/12/2009	31/12/2009
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009		
Títulos descontados (a)	13.663.896	3.081.321	13.663.896	3.081.321	-	-
Empréstimos - capital de giro (b)	5.118.318	-	5.118.318	-	-	-
Financiamento de obra (c)	10.484.840	42.785.116	48.725.806	48.967.057	-	-
Total	29.267.054	45.866.437	67.508.020	52.048.378	-	-
Circulante	16.559.167	21.982.135	54.800.133	21.982.135	-	-
Não circulante	12.707.887	23.884.302	12.707.887	30.066.243	-	-

(a) Títulos descontados, tendo como garantia notas promissórias e avais dos acionistas controladores remunerados à taxa média de 12% ao ano; (b) Valor referente à operação de capital de giro, o qual possui como garantia 99,99% das ações de uma SPE e seu respectivo imóvel, com taxa de juros de 1,69% ao mês com vencimento de dezembro de 2011; (c) Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos aos juros médios de 12% ao ano (13% ao ano após Habite-se), indexados pela Taxa Referencial (TR). Os financiamentos estão garantidos por hipotecas dos próprios empreendimentos. Os empréstimos de longo prazo possuem os seguintes vencimentos em 31 de dezembro de 2010:

Ano de vencimento	Individual	Consolidado
2012	2.559.003	2.559.003
2013	2.368.277	2.368.277
2014	5.880.782	5.880.782
A partir de 2015	1.899.825	1.899.825
Total	12.707.887	12.707.887

11. Impostos e contribuições diferidos: O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota 2.2). Além das provisões constituídas conforme mencionado anteriormente foi constituída a provisão dos impostos diferidos sobre a reserva de reavaliação do ativo, conforme seguem:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
IRPJ	1.913.628	3.065.063	3.389.729	3.553.451
CSLL	825.615	1.171.231	1.622.707	1.434.961
PIS	840.691	985.441	1.321.318	1.144.167
COFINS	3.814.221	4.489.841	6.032.496	5.222.423
IRPJ e CSLL s/ reserva e reavaliação	324.000	351.000	324.000	351.000
Total	7.718.155	10.062.576	12.690.250	11.706.002
Circulante	1.725.934	3.064.201	4.760.402	3.507.978
Não circulante	5.992.221	6.998.375	7.929.848	8.198.024

11.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social: Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a se-

resultado se os recursos não forem utilizados. O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2010 é de R\$6.959 (controladora) e R\$253.733 (consolidado).

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Adiantamentos a fornecedores (a)	879.873	631.367	1.635.961	669.077
Conta a receber participante em empreendimentos (b)	6.531.087	5.781.008	6.531.087	5.781.008
Outros créditos	204.437	387.834	976.106	445.873
Total	7.615.397	6.800.209	9.143.154	6.895.958
Circulante	971.344	906.076	2.499.101	1.001.825
Não circulante	6.644.053	5.894.133	6.644.053	5.894.133

(a) Saldo referente a adiantamento efetuado a fornecedores para aquisição de mercadorias e serviços, sendo representado substancialmente por adiantamento para aquisição de elevadores; (b) O saldo a receber é representado pela prestação de serviços de infraestrutura e urbanização de loteamento de propriedade da Empresa Vila do Ipê Empreendimentos Ltda. O montante da operação está estimado em R\$9.500.000 mediante a execução dos serviços citados, no qual deverão ser recebidos mediante participação de 12,4% dos futuros empreendimentos a serem realizados no local que esta em fase de aprovação final do projeto.

2010						
Descrição	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
SCP Groelândia	3.241.834	381.289	(2.989.022)	-	(267.887)	366.214
SPE Ilê de France Inc.	750.000	-	-	-	1.950.242	2.700.242
SPE Chemin Golf I Empreendimentos	5.170.463	6.862.600	-	(2.500.000)	7.223.794	16.756.857
SPE Chemin Guarulhos VII Empreendimentos	(1.252.454)	-	-	-	8.057.931	6.805.477
Chemin Construtora Ltda. (a)	-	1.045.352	-	-	(7.518)	1.037.834
Total	7.909.843	8.289.241	(2.989.022)	(2.500.000)	16.956.562	27.666.624

2009						
Descrição	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
SCP Groelândia	6.814.771	5.615.311	(6.186.542)	-	(3.001.706)	3.241.834
SPE Ilê de France Inc.	750.000	-	-	-	-	750.000
SPE Chemin Golf I Empreendimentos	821.334	-	-	-	4.349.129	5.170.463
SPE Chemin Guarulhos VII Empreendimentos	(83.801)	-	-	-	(1.168.653)	(1.252.454)
Total	8.302.304	5.615.311	(6.186.542)	-	178.770	7.909.843

guinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	1.037.769	5.927.948	2.952.998	7.123.098
Diferenças temporárias	(638.052)	28.283	(633.829)	28.283
Equivalência patrimonial	(16.956.562)	(178.770)	-	-
Base de cálculo do lucro real	(16.556.845)	5.777.461	2.319.169	7.151.381
Alíquota aplicável - legislação	34%	34%	34%	34%
Expectativa de imposto de renda e contribuição social	-	(1.964.337)	(788.517)	(2.431.470)
Realização do Imposto diferido sobre reserva de reavaliação	27.000	27.000	27.000	27.000
Efeito do lucro presumido e regime especial de tributação	(158.465)	(593.081)	(1.278.659)	(1.317.914)
Total de despesas com imposto de renda e contribuição social no resultado	(131.465)	(2.530.418)	(2.040.176)	(3.722.384)

11.2. Prejuízos fiscais e bases negativas: O prejuízo fiscal e a base negativa da contribuição social não possuem prazos prescricionais, estando sua compensação limitada a 30% do lucro tributável apurado em cada período-base futuro. Em 31 de dezembro de 2010 a Sociedade possuía o montante de R\$2.978.477 a serem compensados com lucros tributáveis futuros. A Administração não constituiu o ativo fiscal diferido em razão de não atender aos requisitos mínimos para esse registro.

12. Adiantamento de clientes						
Descrição	Individual		Consolidado		31/12/2009	31/12/2009
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009		
Recebimentos superiores à receita apropriada (Nota 2.2.)	336.926	-	449.114	222.192	-	-
Permutas físicas avaliadas pelo valor justo	-	-	728.653	4.974.003	-	-
Total	336.926	-	1.177.767	5.196.195	-	-

13. Contas a pagar						
Descrição	Individual		Consolidado		31/12/2009	31/12/2009
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009		
Acionistas a pagar (a)	8.462.373	-	8.462.373	-	-	-
Outras contas a pagar	155.325	59.010	157.609	82.209	-	-
Chemin Construtora	-	59.511	-	59.511	-	-
Total	8.617.698	118.521	8.619.982	141.720	-	-
Circulante	2.862.698	118.521	2.864.982	141.720	-	-
Não circulante	5.755.000	-	5.755.000	-	-	-

(a) A Sociedade efetuou em 2010 uma reorganização societária a qual acarretou saída de um de seus acionistas pessoa física (maiores detalhes, vide Nota Explicativa nº 1). **14. Saldos e transações com partes relacionadas:** A Companhia desenvolve os empreendimentos imobiliários na forma de SPEs (Sociedades de Propósito Específico), sendo a administração desses empreendimentos e a gestão de caixa centralizadas na empresa controladora. Assim, a Controladora assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. Os saldos ao final de cada exercício social podem ser assim apresentados:

Descrição no ativo	Individual		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Contas correntes com SPEs	15.132.563	13.980.672	-	-
Chemin Construtora Ltda.	10.744.025	7.001.452	8.111.737	7.001.452
Total	25.876.588	20.982.124	8.111.737	7.001.452

Descrição no passivo	Individual		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009