

TOSCANA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A

CNPJ nº 05.362.905/0001-25

Relatório da Administração

Senhores acionistas, a administração da Toscana submete à vossa apreciação o relatório de administração e as correspondentes demonstrações contábeis da **Toscana Desenvolvimento Urbano S/A** referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012. As demonstrações contábeis foram auditadas por auditores independentes cujo relatório junta-se à esta.

Mensagem da Administração: 1. O crescimento e desenvolvimento da economia do país trazem desafios que, se já eram lentos, se fazem ainda mais visíveis. Entre eles, o da infraestrutura e o do desenvolvimento imobiliário. Para capturar essas eventuais oportunidades, a nossa estratégia está bem definida: foco total em soluções de desenvolvimento urbano e infraestrutura. Com a sensação do dever cumprido, entusiasmados com os resultados obtidos e com ânimo e motivação renovados para o futuro, gostaríamos de expressar nossos sinceros agradecimentos aos nossos colaboradores que construíram em 2012 uma companhia mais eficiente, rentável e robusta. Agradecemos também os nossos acionistas que durante o ano nos prestigiaram com sua confiança, os Diretores que conduziram com perfeição nossas atividades, os fornecedores e demais instituições, que firmaram uma parceria saudável e os clientes que puderam usufruir toda eficiência e segurança de nossas soluções. 2. A **Toscana Desenvolvimento Urbano S/A** conseguiu em 2010 no empreendimento residencial "Entre Verdes" a emissão do Certificado do GRAPROHAB (Licença de Instalação), em 24 de maio

de 2012 a publicação do Decreto nº 17.995 aprovando os planos de arreamento e loteamento e ainda o Registro Imobiliário do Loteamento perante o 4º Registro de Imóveis de Campinas, R-25/409 efetuado em 19 de Outubro de 2012. O empreendimento possui uma área de 3.155.000 m² e um VGV mínimo estimado de R\$ 1,3 bilhão. O lançamento da primeira fase está previsto para o segundo semestre de 2013. A Receita Bruta Total do Projeto em reais mil está assim estimada: 4º trimestre de 2013 = R\$ 147.973 mil; 2014 = R\$ 386.555 mil; 2015 = R\$ 340.621 mil; 2016 = R\$ 268.844 mil e 2017 = R\$ 163.415 mil, totalizando R\$ 1.307.408 mil. 3. Dentre os programas de responsabilidade socioambiental da TOSCANA destacamos: a. Parceria com a SOS Mata Atlântica no replantio de 100.000 mudas de espécie nativa da Mata Atlântica; b. Parceria com a Fundação Florestal, órgão do Governo do Estado de São Paulo, na implementação do Parque Estadual da Pedra do Bau na Cidade de Campos do Jordão - SP; c. Apoio a diversas ações e projetos na região de Campinas visando sustentabilidade ambiental como um meio de configurar atividades humanas, de tal forma que a sociedade e as suas economias possam satisfazer as suas necessidades e expressar o seu maior potencial no presente. d. Implantação, em parceria com a Fundação FEAC, do programa "Compromisso de Campinas pela Educação", que tem como objetivo a inclusão de todas as crianças nas escolas da rede pública de Campinas. 4. Em dezembro de

2012, a Companhia ajuizou Ação Ordinária de Revisão da Relação Obrigacional contra o Banco BVA S.A. e contra Fundo de Investimento Renda Fixa ELO e LANCER - Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, tendo por objeto as Cédulas de Crédito Bancário nºs 7622/10, 7623/10 e 7624/10 (CCBs), por os fins de (i) restituição em dobro de "comissão de estruturação", ilegalmente cobrada, (ii) ressarcimento dos encargos pagos proporcionais aos valores da "comissão de estruturação" e reconhecimento do direito de liquidação antecipada, exercido em 17/10/2012, por compensação do saldo de aplicações financeiras, dadas em garantia fiduciária das CCBs. A ação se encontra em tramitação pela 41ª Vara Cível do Foro Central da Capital (processo nº 0081736-17.2012.8.26.0100). O saldo das CCBs, após as compensações supra referidas, foi depositado em conta judicial, para quitação das obrigações. Caso julgada integralmente procedente a ação, a dívida objeto das CCBs estará quitada, com liberação de todas as garantias. O conteúdo dos saldos das CCBs no passivo, exclusivamente em virtude das normas contábeis vigentes, não significa reconhecimento, pela Companhia, de saldo a pagar ao Banco BVA ou a supostoscessionários. 5. A **Toscana** se compromete a adotar as melhores práticas de governança corporativa, com a eficiência e a transparência de sua gestão e o firme propósito de criar valor a seus acionistas.

Diretoria Executiva

Demonstrações Contábeis - Período de 01 de Janeiro à 31 de Dezembro de 2011 e 01 de Janeiro à 31 de Dezembro de 2012 - (Em Reais Mil)

Ativo	Balancos Patrimoniais		Demonstrações do Fluxo de Caixa	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Circulante	26.931	63.314	48.053	48.292
Disponibilidades	25.527	63.055	88	43
Impostos a Recuperar	1.017	136	2.645	35
Adiantamentos a Fornecedores	387	123	15	17
Não Circulante	899.905	819.671	45.305	39.676
Realizável a Longo Prazo	896.561	816.300	-	1.333
Valores a Receber de Sociidades	-	-	-	7.188
Ligadas (Nota 4)	117.083	61.232	228.393	184.303
Imóveis a Comercializar (Nota 5)	773.948	750.618	73.893	76.491
Cessão de Direitos Imobiliários (nota 6)	4.450	4.450	154.500	107.812
Depósito Judicial	1.080	-	602.961	602.961
Investimentos	2.977	2.977	47.429	47.429
Imobilizado (Nota 7)	363	390	602.961	602.961
Intangível	4	4	926.836	882.985
Total do Ativo	926.836	882.985	926.836	882.985

Imóveis do Rio Grande do Sul S/Ltd. - BOLSAVAL conforme Laudo de Avaliação nº 0728-2007 contabilizado no ano de 2008. Em 2010 pelo Laudo Técnico de Avaliação nº 45294-31814/A-38179-1 da SETAPE Engenharia de Avaliações foi ajustado ao valor de mercado das terras e ainda encargos sobre adiantamentos recebidos e empréstimos. Este valor será realizado proporcionalmente na medida em que ocorrerem as vendas das unidades, cujo início da 1ª fase está previsto para o segundo semestre de 2013.

Descrição 2012 2011
Imóveis a Comercializar 773.948 750.427

6. Cessão de Direitos Imobiliários: Corresponde a Cessão de Direitos Imobiliários no Edifício Landscape.

Descrição 2012 2011
Cessão de Direitos Imobiliários 4.450 4.450

7. Imobilizado: Em 2012, estes ativos estão registrados pelos valores originais de aquisição ou formação, devidamente depreciados as taxas admitidas pela legislação vigente.

Descrição	% Depreciação	2012	2011
Equipamentos de Informática	20	7	9
Instalações	10	30	33
Móveis e Utensílios	10	62	23
Veículos	20	248	325
Equipamentos de Segurança	10	16	-
		363	390

8. Adiantamentos Recebidos: Trata-se de Adiantamentos recebidos por conta do Contrato Particular de Parceria Imobiliária. O contrato consiste na parceria para a realização de um loteamento onde a Proprietária fornece a "gleba" e a Rossi Empreendimento Residencial S.A. promoverá todos os atos necessários para a implantação do loteamento coordenando também as respectivas vendas.

Descrição 2012 2011
Rossi Empreendimento Residencial S/A 45.305 39.676

9. Empréstimos e Financiamentos - País:

	2012	2011
Longo Prazo		
Banco BVA. (a)	65.469	75.935
(-) Aplicações Financeiras	(22.334)	(39.997)
Banco BVA S.A.	43.135	35.938
Brickell Fomento Mercantil (b)	758	556
BNP Brasil - Banco Múltiplo S/A (c)	30.000	-
	73.893	36.494

Encargos: a) 141% taxa média DI; b) 100% CDI +1% de juros ao mês; c) CDI acrescido de 0,60% ao mês.

10. Debêntures:

Descrição 2012 2011
Debêntures 154.500 115.000

Características: Produto: Debêntures ICVM 476; Valor da Captação: R\$ 154.500.000,00 (cento e cinquenta e quatro milhões e quinhentos mil reais); Prazo de Operação: 5 anos; Período de Carência: 12 meses; Taxa

	31.12.2012	31.12.2011
Depósitos Judiciais	(1.080)	-
Adiantamentos a Fornecedores	(264)	105
Impostos a Recuperar	(881)	(130)
Devedores Diversos	-	(1)
Valores a Receber de Sociidades		
Ligadas - Longo Prazo	(55.851)	(16.535)
Imóveis a Comercializar - Longo Prazo	(23.330)	(41.742)
Aplicações Financeiras - Longo Prazo	-	(105)
Varições Ativas	(81.406)	(58.408)
Fornecedores	45	43
Empréstimos e Financiamentos - País	2.610	35
Debêntures - Curto Prazo	(7.188)	7.188
Obrigações Fiscais	(2)	(22)
Adiantamentos Recebidos	5.629	2.792
Outros Valores a Pagar	(1.333)	1.405
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	(2.598)	1.137
Debêntures - Longo Prazo	46.688	107.812
Varições Passivas	43.851	120.390
Disponibilidades Líquidas Geradas pelas Atividades Operacionais	(37.555)	61.982
Aumento do Imobilizado	27	(316)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	27	(316)
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas Atividades de Investimentos	(37.528)	61.666
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos	-	-
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas Atividades de Investimentos	(37.528)	61.666
Demonstração do Aumento (Redução) nas Disponibilidades		
No Início do Exercício	63.055	1.389
No Fim do Exercício	25.527	63.055
Redução nas Disponibilidades	(37.528)	61.666

Indicativa de Emissão: IPCA + 12% a.a.; Amortização: Mensal após período de carência; Periodicidade de Pagamento de Juros: Mensal após período de carência; Garantias: Composta por Alienação Fiduciária de Imóveis. 11. **Risco de Contingências:** A empresa não possui processo em andamento conforme informações de seus Assessores Jurídicos.

12. Patrimônio Líquido:

Descrição 2012 2011
Capital Social 47.429 47.429
Reservas de Reavaliação 602.961 602.961
650.390 **650.390**

Capital Social: O capital social é de R\$ 47.429 mil, dividido em 47.428.960 (quarenta e sete milhões e quatrocentos e vinte e nove) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, assim distribuídas entre os sócios:

a) O sócio Brasilinvest Empreendimentos e Participações S.A. possui 47.428.959 (quarenta e sete milhões e quatrocentos e vinte e oito mil e novecentos e cinquenta e nove) ações ordinárias, no valor de R\$ 47.428 mil; e b) O sócio Mario Bernardo Garnero possui 1 (uma) ação ordinária nominativa. **Reservas de Reavaliação:** Esta reserva reflete a avaliação das terras ao valor de mercado executada pela SETAPE Engenharia de Avaliações conforme Laudo Técnico de Avaliação nº 45294-31814/A-38179-1 de março de 2010. 13. **Projeto "EntreVerdes":** Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, a empresa possui no ativo não circulante o montante de R\$ 773.948 mil, correspondente a imóveis a comercializar, cujo empreendimento denominado loteamento residencial "EntreVerdes" encontra-se em andamento no distrito de Sosas, município de Campinas. Este valor será realizado proporcionalmente na medida em que ocorrerem as vendas das unidades, cujo início da 1ª fase está previsto para o segundo semestre de 2013.

Contador
Ismael Spada
TC-CRC 1SP 076.302/O-8
CPF 696.670.128-91

Diretoria
Fernando Eduardo M. C. Garnero - Diretor Presidente
Antonio Fernando P. Garnero - Diretor Vice-Presidente
Marcelo Justa - Diretor

Relatório dos Auditores Independentes

Ilmos. Srs. Administradores da **Toscana Desenvolvimento Urbano S/A**
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 19º andar
CEP 01452-002 - São Paulo/SP

1. Examinamos as demonstrações contábeis da Toscana Desenvolvimento Urbano S/A, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, assim como as notas explicativas. Como a empresa encontra-se em fase pré-operacional, não está sendo apresentada a demonstração do resultado.

cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações contábeis da Empresa para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e da razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

2. Responsabilidade da Administração sobre as Demonstrações Contábeis: A Administração da Empresa é responsável pela elaboração e pela adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

4. As demonstrações contábeis referidas no parágrafo nº 1, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e

3. Responsabilidade dos Auditores Independentes: Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o

financeira da Toscana Desenvolvimento Urbano S/A em 31 de dezembro de 2012, a mutação do patrimônio líquido e o fluxo de caixa, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

5. Enfase: Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, a empresa possui no ativo não circulante o montante de R\$ 773.948 mil, correspondente a imóveis a comercializar, cujo empreendimento denominado loteamento residencial "EntreVerdes" encontra-se em andamento no distrito de Sosas, município de Campinas. Este valor será realizado proporcionalmente na medida em que ocorrerem as vendas das unidades, cujo início da 1ª fase de vendas está previsto para o segundo semestre de 2013.

6. Comparabilidade: As demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de Dezembro de 2011 apresentadas para fins de comparabilidade foram por nós auditadas e conforme parecer de 31 de Maio de 2012, continha o mesmo parágrafo de ênfase acima mencionado, exceto a 1ª fase de vendas que passou para o segundo semestre de 2013.

São Paulo, 16 de Agosto de 2013

Lopes, Machado **B K R**
Autop. Contábil & Negócios Advogados ENTRADA
CRC SP2018312/O-9 Mário Severino de Barros

Contador CRC-SP 1SP115526/O-7