

ADVANCE CENTRO CLINICO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 11.074.494/0001-75

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores acionistas, Atendendo às disposições legais e estatutárias a Administração tem a satisfação de submeter à vossa apreciação as Demonstrações Financeiras da companhia **Advance Centro Clinico Sul Empreendimentos Imobiliários S/A**, relativas ao exercício encerrado em 31/12/2013.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)

| Ativo | Notas | 2013 | | 2012 | |
|--------------------------------------|-------|---------------|---------------|------|--|
| | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | - | 1.082 | 2.298 | | |
| Contas a receber | 4 | 26.558 | 45.628 | | |
| Imóveis destinados à venda | 5 | 9.257 | 4.855 | | |
| Créditos diversos | - | 225 | 623 | | |
| Total do ativo circulante | | 37.122 | 53.404 | | |
| Não circulante | | | | | |
| Contas a receber | 4 | - | - | | |
| Partes relacionadas | 9 | 15 | 1.675 | | |
| | | 15 | 1.675 | | |
| Imobilizado | 6 | 179 | 220 | | |
| | | 179 | 220 | | |
| Total do ativo não circulante | | 194 | 1.895 | | |
| Total do ativo | | 37.316 | 55.299 | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)

| | 2013 | | 2012 | |
|---|---------|----------|------|--|
| | | | | |
| Receita líquida | 2.977 | 47.590 | | |
| (-) Custo dos imóveis | (7.140) | (26.554) | | |
| (=) Lucro bruto | (4.163) | 21.036 | | |
| (-) Despesas operacionais | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | (248) | 320 | | |
| Despesas com comercialização | (303) | (1.042) | | |
| Outras receitas/(despesas) operacionais | - | (1) | | |
| Despesas financeiras | (1.403) | (2.595) | | |
| Receitas financeiras | 3.247 | 5.884 | | |
| | 1.293 | 2.566 | | |
| (=) Resultado antes das provisões tributárias | (2.870) | 23.602 | | |
| (-) Contribuição social | 107 | (546) | | |
| (-) Provisão Imposto de renda | 214 | (1.050) | | |
| (=) Lucro líquido do exercício | (2.549) | 22.006 | | |
| Lucro líquido por ação (em Reais) | (25,52) | 220 | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)

| | 2013 | | 2012 | |
|---|----------|----------|------|--|
| | | | | |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Lucros / (Prejuízos) do exercício | (2.549) | 22.006 | | |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais: | | | | |
| Encargos financeiros sobre financiamentos | 1.403 | 2.595 | | |
| | (1.146) | 24.601 | | |
| Variações nos ativos e passivos | | | | |
| Diminuição/(aumento) nas contas de ativos | | | | |
| (Aumento)/diminuição de contas a receber | 19.070 | 28.298 | | |
| Diminuição/(aumento) de imóveis destinados à venda | (4.402) | (1.115) | | |
| Diminuição/(aumento) de créditos diversos | 398 | 255 | | |
| (Aumento) de créditos com partes relacionadas | 1.660 | (711) | | |
| Aumento/(diminuição) nas contas de passivos | | | | |
| (Diminuição)/aumento de fornecedores | (504) | (1.131) | | |
| Aumento/(diminuição) de obrigações trab. e trib. | (2.341) | (1.917) | | |
| Aumento/(diminuição) de contas a pagar | 930 | 541 | | |
| (Diminuição)/aumento de adiantamento de clientes | (2.301) | (3.657) | | |
| Aumento de débitos com partes relacionadas | (22) | (2.000) | | |
| Caixa e equivalentes de caixa gerados (aplicados) pelas atividades operacionais | 11.342 | 43.164 | | |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Adições do ativo imobilizado | 41 | 11 | | |
| | 41 | 11 | | |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | | | |
| Pagamentos líquidos de empréstimos e financiamentos | (212) | (16.099) | | |
| | (212) | (16.099) | | |
| Fluxo de caixa das operações com acionistas | | | | |
| Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento | (2.062) | 2.798 | | |
| Distribuição de lucros | (10.326) | (29.077) | | |
| | (12.387) | (26.279) | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Companhia sediada em Brasília – Distrito Federal, tem por objetivo único e exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento, a construção, a venda e a entrega de um empreendimento imobiliário, distribuído em 2 fases e denominado "Advance Centro Clinico Sul". Assim, o objeto social inclui as atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; compra, venda, arrendamento e aluguel de imóveis próprios; corretagem na compra e venda e no aluguel de imóveis.

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 26 de março de 2014. As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCP 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).

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 essas 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, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos imobiliários, impostos e outros encargos similares, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais e administrativas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

2.1. Reconhecimento de resultados

Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

As receitas e os custos relativos às unidades imobiliárias vendidas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, conforme preconizado no OCP-01, OCP-04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

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

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as comissões de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante ou no ativo não circulante, como contas a receber.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante. 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.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações financeiras e de crédito imobiliário, vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

2.2. Operações de permuta

Para permutas de terrenos (tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir) o valor é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Representado por caixa e saldos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa (quando existentes), em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.4. Provisão para perdas

A provisão para perdas referente a operações com vendas de imóveis 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.

2.5. Imóveis destinados à venda

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, que não excede ao seu valor líquido de realização. Os terrenos adquiridos por intermédio de permuta física estão avaliados pelo valor justo.

2.6. Imobilizado líquido

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)

| | Capital social | AFAC | Reserva legal | Reservas de lucros | | Total |
|---|----------------|---------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------|
| | | | | Lucros retidos | Lucros / (Prej.) acumulados | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2011 | 22.711 | - | 3.196 | 16.749 | - | 42.656 |
| Aumento de capital | - | 2.798 | - | - | - | 2.798 |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | 22.006 | 22.006 |
| Constituição de reserva legal | - | - | 1.100 | - | (1.100) | - |
| Distribuição de dividendos | - | - | - | - | (29.077) | (29.077) |
| Retenção de lucros | - | - | - | (8.171) | 8.171 | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2012 | 22.711 | 2.798 | 4.297 | 8.578 | - | 38.384 |
| Aumento de capital | - | (2.062) | - | - | - | (2.062) |
| Lucros / (Prejuízos) do exercício | - | - | - | - | (2.549) | (2.549) |
| Distribuição de dividendos | - | - | - | - | (10.326) | (10.326) |
| Retenção de lucros | - | - | - | (8.578) | 8.578 | - |
| Absorção de Reservas | - | - | (4.297) | - | 4.297 | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2013 | 22.711 | 736 | - | - | - | 23.447 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

2.7. Avaliação do valor recuperável de ativos

O valor contábil líquido dos principais ativos é revisado anualmente 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 deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.8. Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social Sobre o Lucro (CSLL)

O projeto imobiliário denominado "Advance Centro Clinico Sul Empreendimentos Imobiliários S/A" foi incorporado na sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 6% (alíquota que abrange, inclusive, as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP). Dada a complexidade do cenário onde a prática contábil para reconhecimento das receitas difere da prática fiscal, a Companhia adota a prática de calcular o passivo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias.

2.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

2.10. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros tomados sejam eles empréstimos ou financiamentos são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

2.11. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais 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, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.12. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Eslima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

4. Contas a receber:

| Descrição | 2013 | 2012 |
|--|--------|--------|
| Saldo a receber | 26.558 | 45.628 |
| Ajuste a valor presente | - | - |
| Total | 26.558 | 45.628 |
| Curto prazo | 26.558 | 45.628 |
| Longo prazo | - | - |
| As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, as contas a receber são atualizadas pelo IGPM e acrescidas de juros de mercado. | | |
| A Companhia e suas controladas diretas e indiretas adotaram os procedimentos e as normas estabelecidos pelo OCP-01, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção deste procedimento, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber: | | |

• Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC);

• Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis" e registrados como receita financeira no resultado do exercício.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando taxa anual de desconto de 6,79% compatível com as operações realizadas. Apresentamos o saldo de contas a receber referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas:

| Descrição | 2013 | 2012 |
|------------------------------|--------|--------|
| Circulante | 26.558 | 45.628 |
| Não circulante | - | - |
| Total | 26.558 | 45.628 |
| Venda contratado a apropriar | 1.125 | 15.445 |
| Total | 27.683 | 61.073 |

Fluxo de recebimento:

| Ano | 2013 | 2012 |
|------------|--------|--------|
| 2012 | - | 1.100 |
| 2013 | - | 35.994 |
| 2014 | 17.953 | 8.418 |
| 2015 | 3.776 | 15.561 |
| 2016 | 3.157 | - |
| 2017 acima | 2.797 | - |
| (=) Saldo | 27.683 | 61.073 |

5. Imóveis destinados à venda

| Descrição | 2013 | 2012 |
|---|-------------|-------------|
| Imóveis em construção | 9.257 | 4.855 |
| Total de imóveis | 9.257 | 4.855 |
| Curto prazo | 9.257 | 4.855 |
| Longo prazo | - | - |
| Composição dos imóveis em construção | | |
| Empreendimentos | 2013 | 2012 |
| Advance | 917 | 2.535 |
| Advance Second | 8.340 | 2.320 |
| Total de imóveis em construção | 9.257 | 4.855 |

6. Imobilizado

| Descrição | % Taxa anual de depreciação | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|-----------------------------|-------|------|
| Computadores e periféricos | 20% | 7 | 7 |
| Equipamentos de comunicação | 10% | 2 | 2 |
| Móveis em empreendimentos | 20% | 219 | 219 |
| Móveis e utensílios | 20% | 54 | 54 |
| Total do ativo imobilizado | | 282 | 282 |
| (-) Depreciação acumulada | | (103) | (62) |
| Total do ativo imobilizado líquido | | 179 | 220 |

Resumo da movimentação:

| Descrição | 2013 | 2012 |
|--------------------------------|------|------|
| Saldo inicial | 220 | 231 |
| (+) Aquisições | - | 51 |
| (-) Depreciação e amortizações | (41) | (62) |
| Saldo final | 179 | 220 |

7. Obrigações trabalhistas e tributárias (correntes e diferidas)

| Descrição | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Obrigações trabalhistas (correntes) | 104 | 716 |
| Obrigações tributárias (correntes) | 20 | 171 |
| Obrigações tributárias (diferidas) | 1.046 | 2.624 |
| Total | 1.170 | 3.511 |
| Curto prazo | 1.170 | 3.511 |
| Longo prazo | - | - |

Composição das obrigações tributárias diferidas

| Descrição | 2013 | 2012 |
|-------------|-------|-------|
| PIS | 97 | 244 |
| COFINS | 447 | 1.124 |
| CSLL | 173 | 429 |
| IRPJ | 329 | 827 |
| Total | 1.046 | 2.624 |
| Curto prazo | 1.046 | 2.624 |
| Longo prazo | - | - |

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Companhia realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado um ativo ou passivo de imposto diferido com base na diferença entre o lucro reconhecido nestas demonstrações financeiras de acordo com as práticas mencionadas na Resolução nº 963/03, e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

8. Adiantamento de clientes (permuta física e financeiro)

| Descrição | 2013 | 2012 |
|-----------|------|------|
|-----------|------|------|