

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 Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., relativas ao exercício encerrado em 31/12/2013.

BALANÇOS PATRIMONIAIS 31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Em milhares de reais)				DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Em milhares de reais)			
	Notas	2013	2012		Notas	2013	2012
Ativo				Passivo			
Circulante:				Circulante:			
Caixas e equivalentes de caixa	3	49	479	Empréstimos e financiamentos	11	17.748	21.705
Contas a receber	4	1.792	1.824	Fornecedores	-	407	288
Imóveis destinados à venda	5	10.624	10.624	Obrigações trabalhistas e tributárias	12	1.438	763
Créditos diversos	6	888	1.397	Cretores por imóveis compromissados	13	490	490
Total do ativo circulante		13.353	14.324	Total do passivo circulante		20.083	23.246
Não circulante:				Não circulante:			
Partes relacionadas	7	3.226	2.961	Empréstimos e financiamentos	11	8.741	14.555
Créditos diversos	6	89.695	45.171	Partes relacionadas	7	2.306	1.346
		92.921	48.132	Cretores por imóveis compromissados	13	9.113	9.643
Propriedade para investimentos	8	64.166	67.127	Obrigações tributárias diferidas	12	2.803	2.234
Investimentos	9	35.416	28.983	Total do passivo não circulante		22.963	27.778
Imobilizado	10	14.350	9.270	Patrimônio líquido:			
		113.932	105.380	Capital social	14	44.269	44.269
Total do ativo não circulante		206.853	153.512	Reserva de lucros	-	16.102	1.757
Total do ativo		220.206	167.836	Total do patrimônio líquido		60.371	46.026
				Adiantamento para aumento de capital	14	116.789	70.786
				Total do passivo e patrimônio líquido		220.206	167.836

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE 31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Em milhares de reais)		
	2013	2012
Lucro líquido do exercício	14.345	1.322
Outros resultados abrangentes:	-	-
Resultado abrangente do exercício	14.345	1.322

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Em milhares de reais)		
	2013	2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	14.345	1.322
Itens que não afetam caixa		
Depreciação e amortização	134	110
Resultado da equivalência patrimonial	281	(529)
Encargos financeiros sobre financiamentos	4.522	5.593
Variações nos ativos e passivos		
Diminuição (aumento) de contas a receber	31	1.801
Diminuição (aumento) de imóveis	-	(10.417)
Diminuição (aumento) de créditos diversos	(44.015)	(44.575)
Diminuição (aumento) de partes relacionadas	(265)	42.221
(Diminuição) aumento de fornecedores	118	(248)
Aumento (diminuição) de obrigações fiscais	1.245	156
(Diminuição) aumento de credores por imóveis	(531)	10.134
Aumento de débitos com partes relacionadas	960	1.034
Caixa (aplicado) gerado nas atividades	(23.175)	6.602
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Adições líquidas propriedades de investimentos	2.961	(134)
Retorno de investimentos	(6.714)	(18.614)
Adições líquidas no ativo imobilizado	(5.213)	79
	(8.966)	(18.669)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Captações líquidas de empréstimos	(14.293)	(12.747)
Fluxo de caixa das operações com acionistas		
AFAC	46.004	25.062
Caixa (aplicados) gerados nas atividades	(430)	246
Variacão líquida no exercício	(430)	246
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	479	233
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	49	479

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 Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., sediada em Brasília - Distrito Federal - Brasil, tem como objetivo principal a construção, incorporação e comercialização de imóveis, próprios ou de terceiros, a administração de imóveis, a construção civil, atuando na construção de obras de arte, terraplanagem e áreas afins, e a participação como sócia ou acionista em outras sociedades.

2. Políticas Contábeis
As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A aplicação destes pronunciamentos não gerou impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.
Reconhecimento de receitas
a) O resultado das operações é apurado de acordo com o princípio da competência de exercícios. A receita da venda de produtos é reconhecida no resultado quando seu valor pode ser mensurado de forma confiável, todos os riscos e benefícios inerentes ao produto são transferidos ao comprador, a Companhia não detém mais controle ou responsabilidade sobre a mercadoria vendida e é provável que os benefícios econômicos sejam gerados em favor da Companhia.
b) A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base os serviços executados até a data-base do balanço, na medida em que todos os custos relacionados aos serviços possam ser mensurados confiavelmente e quando é provável que benefícios econômicos-futuros fluirão para a Companhia. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização.
Uso de estimativas
As demonstrações financeiras são elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são 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, 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.
Caixa e equivalentes de caixa
Incluem saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".
Contas a receber
São apresentadas aos valores presente e de realização. É constituída a provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos, cuja recuperação é considerada duvidosa.
Propriedade para investimento
As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras bem como as vidas úteis e o valor residual dos mesmos são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, para fins de divulgação.
Investimentos
Refere-se à participação societária em três Sociedades por Conta de Participação (Vagon 021, Vagon 022 e Vagon 026) e companhias geradoras de energia (Hy Brazil Energia S/A) hidrelétrica, GMW Engenharia LTDA e Triade Energia S.A. Os registros dos investimentos foram realizados através do método de equivalência patrimonial.
Imobilizado
É registrado pelo custo de aquisição. As depreciações foram computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício de acordo com a expectativa de vida útil dos ativos.
Ajuste a valor presente de ativos e passivos
Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, quando necessário, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.
Avaliação do valor recuperável de ativos
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 deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.
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.
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)
O imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculados na sistemática de lucro presumido, com base nas alíquotas vigentes (15% para o IRPJ, 10% para o adicional de IRPJ sobre o lucro excedente a R\$60 por trimestre e 9% de CSLL).

9. Investimentos
Composição dos investimentos em 2013

Descrição	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% Participação	Equivalência patrimonial	Saldo dos investimentos
SCP Vagon - obra 21	445	-	50,00%	-	222
SCP Vagon - obra 22	360	-	50,00%	-	180
SCP Vagon - obra 26	153	1.952	50,00%	976	1.052
Hy Brazil Energia	53.202	(1.058)	25,00%	(264)	13.748
GMW Energia (1.079)	(1.079)	(13.603)	25,00%	(3.400)	(270)
Central Geradora Hidrelétrica	17	(8)	20,00%	(2)	4
Triade Energia S.A.	56.591	9.011	26,73%	2.409	20.480
Total	109.689	(3.076)	-	(281)	35.416

Composição dos investimentos em 2012

Descrição	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Saldo dos investimentos
SCP Vagon - obra 21	445	-	50,00%	-	222
SCP Vagon - obra 22	421	-	50,00%	-	211
SCP Vagon - obra 26	181	25	50,00%	13	91
Hy Brazil Energia	30.581	(2.878)	25,00%	(719)	10.171
GMW Energia	189	25	25,00%	5	47
Triade Energia S.A.	48.218	4.600	26,73%	1.230	18.241
Total	80.035	1.772	-	529	28.983

11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2013	2012
Capital de giro	18.702	24.686
Captação BNDES	7.577	11.279
Financiamentos de veículos	210	295
Total	26.489	36.260

Circulante 17.748 21.705
Não circulante 8.741 14.555

Os empréstimos possuem taxa de juros de 5,54% a 8,73% a.a. e estão garantidos por alienação fiduciária e aval dos quotistas.
Cronograma de vencimentos dos empréstimos:

Ano	
2014	8.701
Acima 2015	40
Total	8.741

12. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	2013	2012
Obrigações trabalhistas (correntes)	181	203
Obrigações tributárias (correntes)	1.257	560
PIS e COFINS Parcelados	2.803	2.234
Total	4.241	2.997

(-) Circulante 1.438 763
(=) Não circulante 2.803 2.234

13. Cretores por imóveis compromissados

Descrição	2013	2012
TERRACAP - Companhia Imobiliária	9.603	10.133
Circulante	490	490
Não circulante	9.113	9.643

14. Patrimônio líquido
Capital social
O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 44.269 dividido em 30.000.000 (trinta milhões) de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Cada ação dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Sócio	Ações	R\$	%
JCVG Participações S/A	29.970.000	44.224.298	99,90
José Celso Valares Gontijo	30.000	44.268	0,10
Total	30.000.000	44.268.566	100

AFAC
O Adiantamento para futuro aumento de capital será integralizado nas futuras alterações societárias e os recursos recebidos foram, basicamente, utilizados para manter a continuidade dos investimentos realizados pela Companhia.

15. Receita líquida

Descrição	2013	2012
Receitas de serviços	18.030	16.246
Receitas de aluguel	12.177	3.650
(-) Impostos incidentes	(1.103)	(736)
Total	29.104	19.160

16. Despesas gerais e administrativas

Descrição	2013	2012
Serviços profissionais	-	(3.087)
Salários e encargos	(710)	(606)
Depreciação	(3.094)	(637)
Outras despesas	(2.023)	(2.237)
Total	(5.827)	(6.567)

17. Despesas financeiras

Descrição	2013	2012
Juros financiamentos	(4.522)	(5.593)
Despesas bancárias	(239)	(53)
Total	(4.761)	(5.646)

18. Seguros
A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens (imóveis alugados, lucros cessantes e outros), sujeitos a riscos por montantes, considerados pela Administração, como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.
As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações.
19. Instrumentos financeiros
Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Companhia restringem-se às aplicações financeiras de curto prazo, contas a receber e fornecedores em condições normais de mercado, estando reconhecidas nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, à rentabilidade e à minimização de riscos. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.
O principal instrumento financeiro ativo em 31 de dezembro de 2013 está relacionado com o caixa e equivalentes de caixa, os quais têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.
Risco de crédito
A Companhia não possui concentração de risco de crédito de clientes, em decorrência da diversificação da carteira de clientes, além do contínuo acompanhamento dos prazos de financiamento das vendas. Quanto ao risco de crédito associado às aplicações financeiras e equivalentes de caixa, a Companhia somente realiza operações em instituições com baixo risco avaliadas por agências independentes de classificação.
Risco de liquidez
A política de gerenciamento de riscos implica em manter um nível seguro de disponibilidades de caixa ou acessos a recursos imediatos. Desta forma, a Companhia possui aplicações com vencimento em curto prazo (ou similares) e com liquidez imediata.
Gestão de risco de capital
Os objetivos da Companhia, ao administrar seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações para oferecer retorno aos seus quotistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.
Operações com instrumentos derivativos
A Companhia não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos ou em quaisquer outros ativos de risco. Em 31 de dezembro de 2013, não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.

DIRETORIA		CONTADOR	
José Celso Valadares Gontijo	Ana Maria Baeta Valadares Gontijo	Carlos César da Silva Dutra	
Diretor	Diretora	CRC/DF 011081/O-6	

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A. Examinamos as demonstrações financeiras da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.
Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras
A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.
Responsabilidade dos auditores independentes
Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.
Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.
Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras
Conforme nota explicativa nº 9, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os investimentos de R\$35.416 mil em 31 de dezembro de 2013 (R\$28.983 mil em 31 de dezembro de 2012) e da participação destes no lucro líquido do exercício da controladora (equivalência patrimonial), em razão de não termos tido acesso às informações contábeis, à administração e aos auditores destas empresas investidas. Consequentemente, não nos foi possível formar opinião sobre esses investimentos.

Opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras
Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto mencionado no parágrafo Base para opinião com ressalva, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
Outros assuntos
Valores correspondentes
As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório modificado datado de 28 de março de 2013, contendo assunto semelhante descrito no parágrafo de Base para opinião com ressalva.
São Paulo, 08 de abril de 2014.

Renji Trevor
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP-031.172/O-1
Marcos Roberto Evangelista
Contador CRC-1SP218.803/O-5