

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas: Submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, acompanhadas das notas explicativas. Permanecemos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos necessários. Distrito Federal, 28 de fevereiro de 2014.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro (em milhares de reais)

	Controladora	Consolidado 2013
<b>ATIVO</b>		
<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6).....	1	25.329
Ativo financeiro da concessão (Nota 7).....		48.713
Estoques (Nota 8).....		22.296
Outros ativos.....		682
	<u>1</u>	<u>97.020</u>
<b>Não circulante</b>		
Realizável a longo prazo		
Aplicação financeira (Nota 9).....		18.690
Ativo financeiro da concessão (Nota 7).....		488.315
		<u>507.005</u>
Investimento (Nota 10).....	126.208	
Imobilizado.....		47
	<u>126.208</u>	<u>507.052</u>
<b>Total do ativo</b> .....	<u>126.209</u>	<u>604.072</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 4 de junho a 31 de dezembro de 2013

(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**1 Informações gerais** – A CENTRAD Holding S.A. (Companhia) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em Brasília, Distrito Federal, constituída em 4 de junho de 2013, tendo como objeto social a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista, primordialmente na Concessionária do Centro Administrativo do Distrito Federal S.A. (“CENTRAD”) na forma do Edital de Concorrência de Parceria Público Privada nº 01/2008 e do respectivo Contrato de Concessão. A Companhia detém 100% das ações da controlada CENTRAD, que tem sua sede em Brasília, Distrito Federal e detém o contrato de concessão com o Governo do Distrito Federal (“GDF”), cujo objeto é a construção, operação e manutenção do Centro Administrativo a ser utilizado pelos órgãos e entidades da administração direta e indireta integrantes da estrutura administrativa do Governo do Distrito Federal. O contrato de concessão da controlada CENTRAD foi assinado em 8 de abril de 2009, mediante licitação pública regida pelo Edital de concorrência n.º 01/2008 em regime de Parceria Pública Privada (“PPP”). O prazo de vigência do contrato é de 22 anos contados a partir do início das obras e o prazo de exploração da operação e manutenção é de 20 anos, considerando o início da operação. A Companhia teve suas ações subscritas e integralizadas em 31 de outubro de 2013 pelas acionistas Odebrecht Participações e Investimentos S.A. (“OPI”), Construtora Norberto Odebrecht S.A. (“CNO”) e Via Engenharia S.A. (“VIA”), nas participações de 47,5%, 2,5%, 50% e respectivamente, mediante aporte da participação detidos na controlada CENTRAD. Em 13 de dezembro de 2013, as ações da Companhia detidas pela OPI e CNO foram transferidas para OP Centro Administrativo S.A. (“OP CENTRAD”), a qual passou a deter 50% das ações da Companhia. Nesta mesma data, a controladora Odebrecht S.A. (“ODB”), que detinha 95% das ações da OP CENTRAD, aumentou o capital social da Odebrecht Properties S.A. (“OP”) mediante integralização do valor contábil das ações da OP CENTRAD. Nesta mesma data a OP passou a deter 95% das ações da OP CENTRAD e a CNO 5%. As presentes demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram autorizadas pela Diretoria da Companhia em 28 de fevereiro de 2014.

**2 Resumo das principais políticas contábeis** – As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposições em contrário.

**2.1 Base de preparação** – As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos e passivos financeiros estão mensurados a valor justo. A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota 3. Em função de não haver outros resultados abrangentes no período findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia não está apresentando a demonstração do resultado abrangente nessas demonstrações financeiras.

**(a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas** – As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”). As demonstrações financeiras individuais da controladora são publicadas juntamente com as demonstrações financeiras consolidadas.

**2.2 Consolidação** – As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas: **(a) Controladas** – Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle. Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre as empresas consolidadas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido.

As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

**(b) Companhia consolidada** – As demonstrações financeiras consolidadas abrangem as informações da Companhia e sua controlada, na qual é mantida a seguinte participação acionária direta em 31 de dezembro:

Participação no capital social (%)	Pais	2013
Controlada direta		
CENTRAD.....	Brasil	100

**(c) Demonstrações financeiras individuais** – Nas demonstrações financeiras individuais, a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

**(d) Mudanças nas políticas contábeis e divulgações** – Não há novos pronunciamentos ou interpretações de CPCs vigentes a partir de 2013 que poderiam ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia e de sua controlada.

**2.3 Caixa e equivalente de caixa** – Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

**2.4 Ativos financeiros. 2.4.1 Classificação** – A Companhia e suas controladas classificam seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob a categoria de empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

**(a) Empréstimos e recebíveis** – Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). Os empréstimos e recebíveis da Companhia e sua controlada compreendem “Caixa e equivalentes de caixa”, “Ativo financeiro da concessão” e “Aplicações financeiras” (Notas 6 e 7).

**2.5 Ativo financeiro da concessão** – O ativo financeiro da concessão é representado pelo direito a faturar do poder concedente, por meio do Contrato de Parceria Público Privada da controlada CENTRAD com o Governo do Distrito Federal, por intermédio da Secretaria de Estado de Obras do Distrito Federal (Nota 1). O ativo é reconhecido pelo fato da controlada possuir um direito incondicional de receber caixa do Poder Concedente pelos serviços de construção, operação e manutenção do Centro Administrativo. A parcela do ativo financeiro da concessão, com prazo de recebimento equivalente a um ano ou menos, está apresentada no ativo circulante. A parcela com prazo de recebimento superior a um ano está apresentada no ativo não circulante. Os montantes do ativo financeiro da concessão são inicialmente registrados pelos seus valores justos e subsequentemente pelo método do custo amortizado.

**2.6 Estoques** – Os estoques são demonstrados ao custo, desde que inferiores ao valor de realização, e o método de avaliação dos estoques é o da média móvel ponderada. Os saldos contemplam os materiais destinados à construção e manutenção do Centro Administrativo (Nota 1), sendo classificados no ativo circulante, por serem utilizados em menos de 12 meses.

**2.7 Imposto de renda e contribuição social diferidos** – O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os correspondentes e diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas nominais desses tributos, definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social (Nota 13).

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

**2.8 Imobilizado** – O imobilizado é mensurado pelo custo histórico, deduzido da depreciação acumulada. O custo histórico inclui custos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável quando for maior do que o seu valor recuperável estimado.

**2.9 Imposto de ativos não financeiros** – Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ativo, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

**2.10 Outros ativos** – Outros são ativos são apresentados pelo valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas até a data do balanço.

	Controladora	Consolidado 2013
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>Circulante</b>		
Empréstimos (Nota 11).....		4.514
Debêntures (Nota 11).....		3.955
Fornecedores e outras contas a pagar (Nota 12).....		7.455
Obrigações sociais e trabalhistas.....		713
Impostos, taxas e contribuições.....		550
		<u>17.187</u>
<b>Não circulante</b>		
Empréstimos (Nota 11).....		301.395
Debêntures (Nota 11).....		98.741
Tributos diferidos (Nota 13).....		124
Tributos sobre contraprestação (Nota 13).....		60.416
		<u>460.676</u>
<b>Patrimônio líquido (Nota 14)</b>		
Capital social.....	118.060	118.060
Reserva de Lucros.....	8.149	8.149
	<u>126.209</u>	<u>126.209</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> .....	<u>126.209</u>	<u>604.072</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações dos resultados – Período de 4 de junho a 31 de dezembro de 2013 (em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	Consolidado 2013
<b>Operações continuadas</b>		
Receita (Nota 15).....		110.401
Custos de construção.....		(100.515)
<b>Lucro bruto</b> .....		9.886
<b>Despesas operacionais</b>		
Gerais e administrativas (Nota 16).....		(2.183)
Resultado de participação societária (Nota 10).....	8.150	
<b>Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro</b> .....		7.703
Resultado financeiro, líquido (Nota 17).....	(1)	570
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b> .....	8.149	8.273
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 13).....		(1.24)
<b>Lucro líquido do período</b> .....	8.149	8.149
<b>Atribuível a</b>		
Acionistas da Companhia.....		8.149
Lucro por ação das operações continuadas atribuível aos acionistas da Companhia no final do período (expresso em R\$ por ação) (Nota 19).....		<u>1,13</u>

	Controladora	Consolidado 2013
<b>Operações continuadas</b>		
Receita (Nota 15).....		110.401
Custos de construção.....		(100.515)
<b>Lucro bruto</b> .....		9.886
<b>Despesas operacionais</b>		
Gerais e administrativas (Nota 16).....		(2.183)
Resultado de participação societária (Nota 10).....	8.150	
<b>Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro</b> .....		7.703
Resultado financeiro, líquido (Nota 17).....	(1)	570
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b> .....	8.149	8.273
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 13).....		(1.24)
<b>Lucro líquido do período</b> .....	8.149	8.149
<b>Atribuível a</b>		
Acionistas da Companhia.....		8.149
Lucro por ação das operações continuadas atribuível aos acionistas da Companhia no final do período (expresso em R\$ por ação) (Nota 19).....		<u>1,13</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de lucros	Reserva	Lucro do período	Total
	Subscrito	Reserva legal	especial e de realização de investimento		
<b>Em 23 de setembro de 2013 (data de constituição da Companhia).....</b>		1			1
Aumento de capital social (Nota 14).....	118.059				118.059
Lucro do período.....				8.149	8.149
Constituição de reservas.....		407	7.742	(8.149)	
<b>Em 31 de dezembro de 2013.....</b>	<u>118.060</u>	<u>407</u>	<u>7.742</u>		<u>126.209</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

	2013
<b>Outros passivos financeiros</b>	
Passivos, conforme o balanço patrimonial	
Empréstimos.....	305.909
Debêntures.....	102.696
Fornecedores (*).....	7.455
	<u>416.060</u>

(\*) As obrigações decorrentes da legislação estão excluídas do saldo de fornecedores, uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

## 6 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora	Consolidado 2013
Caixa e bancos.....	1	1.745
Aplicações financeiras (*).....		23.584
	<u>1</u>	<u>25.329</u>

(\*) A controlada CENTRAD mantém aplicações de curto prazo de alta liquidez, referente ao saldo residual dos recursos captados através de financiamento junto a Caixa Econômica Federal (Nota 11), sendo o montante principal de R\$ 9.000 remunerados a 100,6% do CDI (certificado de depósito interbancário) e R\$ 14.600 remunerados a 100% do CDI.

## 7 Ativo financeiro da concessão – Refere-se ao direito de faturar do Contrato de Parceria Público Privado entre o Governo do Distrito Federal e a controlada CENTRAD (Nota 1). O ativo financeiro da concessão é reconhecido de acordo com o CPC 17 segundo o método de custo acrescido de margem. Esse valor é reconhecido como um ativo financeiro referente à concessão recebida e é atualizado mensalmente à taxa de 1,3% a.m., de acordo com o método da taxa efetiva de juros (Nota 2.14).

## (i) Composição

	2013
Setor público	
Distrital.....	537.028
Ativo circulante.....	<u>(48.713)</u>
Ativo não circulante.....	<u>488.315</u>

O montante não circulante em 31 de dezembro tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

	2013
2015.....	161.909
2016.....	171.166
2017.....	<u>155.240</u>
	<u>488.315</u>

## 8 Estoque

	Consolidado 2013
Materiais para instalações elétricas.....	9.950
Materiais para fachada e piso.....	5.701
Outros materiais.....	1.834
Adiantamento para estoque.....	4.811
	<u>22.296</u>

**9 Aplicação financeira** – A aplicação financeira possui o montante de R\$ 18.690, registrado na rubrica de aplicação financeira em 31 de dezembro de 2013, que é mantido como garantia de pagamento dos financiamentos, conforme previsto nos contratos firmados junto às instituições financeiras, sendo o montante principal de R\$ 16.417 remunerados a 100,8% do CDI e o montante de R\$ 2.273 remunerados a 100% do CDI.

## 10 Investimento. (i) Informações sobre a controlada

	Quantidade de quotas ou ações possuídas	Participação direta (%)	Patrimônio líquido	Lucro do período de 01/10 a 31/12/2013 (*)
CENTRAD	126.949.836	100	126.209	7.671

\* Movimento que a controlada passou a ser controlada pela Companhia.

## (ii) Movimentação dos investimentos

	Adição	Equivalência patrimonial	Saldo no final do período
CENTRAD	118.059	8.149	126.208

## 11 Empréstimos e debêntures. (i) Composição

	Moe-da	Encargos financeiros anuais	2013
Caixa Econômica Federal (*)	R\$	IPCA + 7,00%	305.909
Banco Santander S.A. (**)	R\$	IPCA + 7,97% e DI + 3,60%	<u>102.696</u>
			408.605
Passivo circulante.....			8.469
Passivo não circulante.....			<u>400.136</u>

(\*) Em 28 de junho de 2013, a controlada CENTRAD firmou contrato de financiamento junto a Caixa Econômica Federal no montante total de R\$ 604.084 com a finalidade de construção do Centro Administrativo do Distrito Federal. O financiamento tem vencimento em 204 meses, com período de carência para amortização do principal de 30 meses e corrigido a taxa de juros de 7,0% a.a. mais variação mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”). Até 31 de dezembro de 2013 foi liberado o montante de R\$ 303.000. (\*\*\*) A controlada CENTRAD realizou em 29 de abril de 2013, emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$ 100 na data de emissão, sendo 500 debêntures da primeira série, 500 debêntures da segunda série e 705 debêntures da terceira série. A liquidação financeira das duas primeiras séries ocorreu em 19 de julho de 2013 no montante de R\$ 100.000 e terão vencimento final em 15 de março de 2018, sendo corrigidas pelo IPCA e acrescida de juros de 7,97% a.a. A terceira série com início em 17 de março de 2018 terá vencimento final em 15 de março de 2023 e será corrigida pela DI (Depósitos Interfinanceiros) e acrescida de juros de 3,60% a.a. Os recursos obtidos pela controlada CENTRAD por meio da emissão das debêntures foram destinados para reposição/reforço de caixa para a aplicação na construção do centro administrativo. (ii) Prazo de vencimento – O montante não circulante em 31 de dezembro tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

	2013
2015.....	40.566
2016.....	26.666
2017.....	47.165
2018.....	83.214
2019.....	25.440
2020.....	23.967
2021.....	22.616
2022.....	21.376
2023.....	20.314
2024.....	19.300
2025 em diante.....	<u>67.510</u>
	<u>400.136</u>

(iii) Garantias – Os empréstimos mantidos pela controlada CENTRAD, estão garantidos pelo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos da conta centralizadora no banco Caixa Econômica Federal, celebrado em 28 de junho de 2013 entre a CENTRAD, Caixa Econômica Federal e a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários, essa última na qualidade de agente fiduciário. (iv) Cláusulas restritivas – A emissão de debêntures exigiu da controlada CENTRAD a assunção de algumas obrigações, sendo como principais: aporte de capital mínimo de R\$ 135.000; manutenção do índice de cobertura da dívida; não concessão de empréstimo, garantia, ou qualquer tipo de pagamento a empresas ligadas, salvo aqueles no curso ordinário de negócios; limitação da venda de ativos; constituição de garantias sobre ativos e endividamento; manutenção de todos os contratos de projeto e instrumentos de financiamentos relevantes; não realização sem prévia anuência dos debenturistas, ou qualquer transformação em outro tipo de sociedade; não constituição de qualquer ônus, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo; não concessão de opção, direito de preferência ou qualquer outra restrição ou limitação que venha a afetar a livre e plena propriedade das garantias, vantagens e condições das ações alienadas; fornecer anualmente

	Controladora	Consolidado 2013
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>		
<b>Período de 4 de junho a 31 de dezembro (em milhares de reais)</b>		
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro do período antes do imposto de renda e da contribuição social.....	8.149	8.273
Ajustes:		
Depreciação.....		3
Provisão de juros.....		12.264
Atualização do ativo financeiro (ICPC 01).....		(6.958)
Margem de contribuição.....		(3.710)
Tributos diferidos sobre atualização do ativo financeiro.....		783
Resultado de equivalência patrimonial.....	(8.149)	
		<u>10.655</u>

## Variação dos ativos e passivos:

	Controladora	Consolidado 2013
Ativo financeiro da concessão.....		(100.515)
Estoques.....		(17.028)
Despesas antecipadas.....		1.826
Outros ativos.....		(137)
Fornecedores e outras contas a pagar.....		6.264
Obrigações sociais e trabalhistas.....		237
Impostos, taxas e contribuições.....		131
<b>Caixa líquido aplicado nas operações</b> .....		<u>(98.567)</u>
Juros pagos.....		(5.349)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b> .....		<u>(103.916)</u>

## Fluxos de caixa das atividades de investimento