

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	16
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	46
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	87
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	89
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	91
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	93
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	94
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2013</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	146.724.120
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
1	Ativo Total	2.031.988	1.879.719
1.01	Ativo Circulante	116.507	93.393
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.197	625
1.01.02	Aplicações Financeiras	81.525	62.013
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	81.525	62.013
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	30.785	30.755
1.01.08.03	Outros	30.785	30.755
1.01.08.03.01	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	21.219	21.219
1.01.08.03.02	Outros créditos	3.894	9.536
1.01.08.03.03	Dividendos a receber	5.672	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.915.481	1.786.326
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	87.446	74.860
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	15.702	13.617
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	71.744	61.243
1.02.01.09.03	Impostos a compensar	21.263	20.913
1.02.01.09.04	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	50.458	40.307
1.02.01.09.05	Outros Créditos	23	23
1.02.02	Investimentos	1.816.852	1.700.676
1.02.03	Imobilizado	5.712	5.778
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.712	5.778
1.02.04	Intangível	5.471	5.012
1.02.04.01	Intangíveis	5.471	5.012

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2	Passivo Total	2.031.988	1.879.719
2.01	Passivo Circulante	222.826	221.284
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.814	3.926
2.01.02	Fornecedores	1.896	1.211
2.01.03	Obrigações Fiscais	24	8
2.01.05	Outras Obrigações	213.148	213.652
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	133.308	133.810
2.01.05.02	Outros	79.840	79.842
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	79.840	79.840
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	0	2
2.01.06	Provisões	2.944	2.487
2.01.06.02	Outras Provisões	2.944	2.487
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	2.944	2.487
2.02	Passivo Não Circulante	3.773	3.774
2.02.04	Provisões	3.773	3.774
2.02.04.02	Outras Provisões	3.773	3.774
2.03	Patrimônio Líquido	1.805.389	1.654.661
2.03.01	Capital Social Realizado	1.050.000	1.050.000
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	38.297
2.03.04	Reservas de Lucros	566.364	566.364
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	150.728	0

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	149.249	73.381
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.452	-9.139
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-10.979	-7.800
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.473	-1.339
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	4.032
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-844	-225
3.04.05.01	Provisão para perda em investimentos	-456	0
3.04.05.02	Despesas Tributárias	-285	-225
3.04.05.03	Outras despesas	-103	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	162.545	78.713
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	149.249	73.381
3.06	Resultado Financeiro	1.479	4.883
3.06.01	Receitas Financeiras	1.498	4.901
3.06.02	Despesas Financeiras	-19	-18
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	150.728	78.264
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	150.728	78.264
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	150.728	78.264
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1,03000	0,53300

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	150.728	78.264
4.03	Resultado Abrangente do Período	150.728	78.264

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	73.398	-22.293
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.905	3.897
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	150.728	78.264
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-1.098	-2.352
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	1.553	537
6.01.01.04	Baixa de Investimentos	0	6.161
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-162.545	-78.713
6.01.01.06	Provisão para Perdas em Investimentos	457	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	84.303	-26.190
6.01.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	111.660	29.908
6.01.02.02	Aplicações Financeiras	-40.499	-41.389
6.01.02.03	Outros Ativos	-378	-1.633
6.01.02.04	Fornecedores	684	882
6.01.02.05	Outros Passivos	903	-13.958
6.01.02.06	Aquisição de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	-10.152	0
6.01.02.07	Resgate de títulos financeiros	22.085	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-67.238	-73.847
6.02.01	Aporte em Controladas	-60.525	-71.993
6.02.02	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-1.343	-1.854
6.02.03	Ágio na aquisição de investimentos	-5.370	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.588	41.532
6.03.01	Partes Relacionadas	-2.588	41.532
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.572	-54.608
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	625	144.621
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.197	90.013

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	150.728	0	150.728
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	150.728	0	150.728
5.07	Saldos Finais	1.050.000	38.297	566.364	150.728	0	1.805.389

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	78.264	0	78.264
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	78.264	0	78.264
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	635.968	78.264	0	1.476.599

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012</b>
7.01	Receitas	0	4.033
7.01.02	Outras Receitas	0	4.033
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.692	-3.274
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.530	-2.768
7.02.04	Outros	-1.162	-506
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.692	759
7.04	Retenções	-1.931	-537
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.931	-537
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.623	222
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	164.043	83.614
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	162.545	78.713
7.06.02	Receitas Financeiras	1.498	4.901
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	158.420	83.836
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	158.420	83.836
7.08.01	Pessoal	6.452	4.551
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.760	3.948
7.08.01.02	Benefícios	1.454	432
7.08.01.03	F.G.T.S.	238	171
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.214	996
7.08.02.01	Federais	1.028	843
7.08.02.03	Municipais	186	153
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26	25
7.08.03.01	Juros	19	18
7.08.03.02	Aluguéis	7	7
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	150.728	78.264
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	150.728	78.264

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
1	Ativo Total	2.244.055	2.042.225
1.01	Ativo Circulante	1.149.002	1.102.632
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	45.782	38.470
1.01.02	Aplicações Financeiras	127.285	112.214
1.01.03	Contas a Receber	584.538	509.100
1.01.03.01	Clientes	584.538	509.100
1.01.04	Estoques	344.927	403.543
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	344.927	403.543
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.488	1.728
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.488	1.728
1.01.07	Despesas Antecipadas	7.613	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	37.369	37.577
1.01.08.03	Outros	37.369	37.577
1.01.08.03.01	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	25.002	25.002
1.01.08.03.02	Outros	12.367	12.575
1.02	Ativo Não Circulante	1.095.053	939.593
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	811.428	696.518
1.02.01.03	Contas a Receber	487.567	448.614
1.02.01.03.01	Clientes	487.567	448.614
1.02.01.04	Estoques	232.022	174.042
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	4.472	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	11.875	9.920
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	75.492	63.942
1.02.01.09.03	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	50.458	40.307
1.02.01.09.04	Impostos a Compensar	21.263	20.913
1.02.01.09.05	Outros	3.771	2.722
1.02.02	Investimentos	272.103	231.940
1.02.03	Imobilizado	5.843	5.914
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.843	5.914
1.02.04	Intangível	5.679	5.221
1.02.04.01	Intangíveis	5.679	5.221

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2	Passivo Total	2.244.055	2.042.225
2.01	Passivo Circulante	314.820	296.053
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.625	8.995
2.01.02	Fornecedores	45.984	22.464
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.657	24.300
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	27.657	24.300
2.01.03.01.02	Tributos com Recolhimento Diferido	23.256	19.605
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais	4.401	4.695
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	15.632	50.684
2.01.05	Outras Obrigações	214.922	189.610
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	17	17
2.01.05.02	Outros	214.905	189.593
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	79.840	79.840
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	10.782	11.350
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	28.918	33.162
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	95.365	65.241
2.02	Passivo Não Circulante	115.250	83.423
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	82.014	53.722
2.02.02	Outras Obrigações	23.428	20.403
2.02.02.02	Outros	23.428	20.403
2.02.02.02.03	Tributos com Recolhimento Diferido	20.294	18.651
2.02.02.02.04	Terrenos a Pagar	0	97
2.02.02.02.05	Outros obrigações	3.134	1.655
2.02.04	Provisões	9.808	9.298
2.02.04.02	Outras Provisões	9.808	9.298
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.268	2.756
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	6.540	6.542
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.813.985	1.662.749
2.03.01	Capital Social Realizado	1.050.000	1.050.000
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	38.297
2.03.04	Reservas de Lucros	566.364	566.364
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	150.728	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.596	8.088

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	323.114	151.324
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-159.611	-72.829
3.03	Resultado Bruto	163.503	78.495
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13.924	-6.272
3.04.01	Despesas com Vendas	-13.693	-6.662
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-18.096	-12.249
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-16.449	-10.756
3.04.02.02	Honorários de Administração	-1.647	-1.493
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	292	4.105
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.200	-1.913
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-2.200	-1.913
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.773	10.447
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	149.579	72.223
3.06	Resultado Financeiro	8.783	10.996
3.06.01	Receitas Financeiras	14.018	11.407
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.235	-411
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	158.362	83.219
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.106	-4.432
3.08.01	Corrente	-4.605	-2.957
3.08.02	Diferido	-2.501	-1.475
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	151.256	78.787
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	151.256	78.787
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	150.728	78.264
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	528	523
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1,03000	0,53300

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	151.256	78.787
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	151.256	78.787
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	150.728	78.264
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	528	523

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	31.821	-63.404
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	131.821	75.944
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	151.256	78.787
6.01.01.02	Ajuste a valor presente sobre clientes	6.706	1.683
6.01.01.03	Variação Monetária e Juros, Líquidos	-14.690	-7.771
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	1.214	547
6.01.01.05	Baixa de investimentos	0	8.713
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	7.106	4.432
6.01.01.07	Equivalência patrimonial	-19.773	-10.447
6.01.01.08	Baixa de imobilizado	2	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-100.000	-139.348
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-109.942	-78.589
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	34.606	-18.130
6.01.02.03	Outros ativos	-2.631	884
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-4.244	-1.467
6.01.02.05	Fornecedores	23.520	3.075
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social - pagos	-5.753	0
6.01.02.07	Juros pagos	-6.754	-1.400
6.01.02.08	Outros passivos	6.696	-1.402
6.01.02.09	Aplicações financeiras	-90.239	-42.319
6.01.02.10	Despesas antecipadas	-12.084	0
6.01.02.11	Aquisição de Certificado de Pontencial Adicional de Construção - CEPAC	-10.152	0
6.01.02.12	Resgate de títulos financeiros	76.977	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-24.509	3.460
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-1.348	-1.915
6.02.02	Captação de empréstimos e financiamentos	36.887	22.933
6.02.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-39.382	-6
6.02.04	Efeito da participação de acionistas não controladores nas controladas	-20	0
6.02.06	Ágio na aquisição de investimentos	-5.370	-1.233
6.02.07	Aquisições de investimentos	-22.201	-27.915
6.02.08	Dividendo recebido de investida	6.925	11.596
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.312	-59.944
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.470	215.794
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	45.782	155.850

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661	8.088	1.662.749
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.050.000	38.297	566.364	0	0	1.654.661	8.088	1.662.749
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-20	-20
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	150.728	0	150.728	528	151.256
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	150.728	0	150.728	528	151.256
5.07	Saldos Finais	1.050.000	38.297	566.364	150.728	0	1.805.389	8.596	1.813.985

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335	6.866	1.405.201
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335	6.866	1.405.201
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-1	-1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	78.264	0	78.264	523	78.787
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	78.264	0	78.264	523	78.787
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	635.968	78.264	0	1.476.599	7.388	1.483.987

**DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012</b>
7.01	Receitas	331.226	160.230
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	330.933	156.125
7.01.02	Outras Receitas	293	4.105
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-173.219	-81.826
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-151.847	-72.848
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.204	-8.978
7.02.04	Outros	-168	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	158.007	78.404
7.04	Retenções	-1.544	-547
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.544	-547
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	156.463	77.857
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	33.791	21.854
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.773	10.447
7.06.02	Receitas Financeiras	14.018	11.407
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	190.254	99.711
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	190.254	99.711
7.08.01	Pessoal	14.754	9.476
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.448	8.395
7.08.01.02	Benefícios	2.487	550
7.08.01.03	F.G.T.S.	819	531
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.001	11.030
7.08.02.01	Federais	17.290	10.691
7.08.02.03	Municipais	1.711	339
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.243	418
7.08.03.01	Juros	5.236	411
7.08.03.02	Aluguéis	7	7
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	151.256	78.787
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	150.728	78.264
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	528	523

## Comentário do Desempenho

## Divulgação de Resultados 1T13

## Lucro Líquido da EZTEC cresce 93% alcançando patamar recorde de R\$150,7 milhões no 1T13

**Margem Bruta de 50,6% e Margem Líquida de 46,6%**

São Paulo, 13 de maio de 2013 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 34 anos de existência, se destaca como uma das companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2013 (1T13). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A partir de 1º de janeiro de 2013, passam a valer as normas IFRS 10 e IFRS 11, que tratam de operações controladas em conjunto. Adotando o normativo CPC 19, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente. Essa adoção não impactará o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

### DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

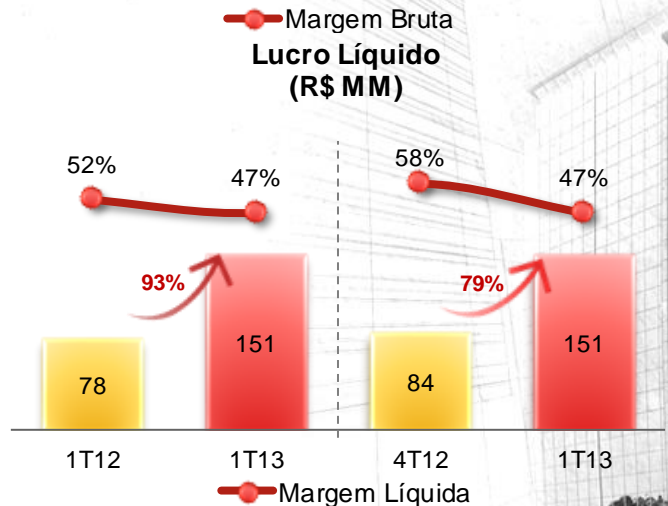
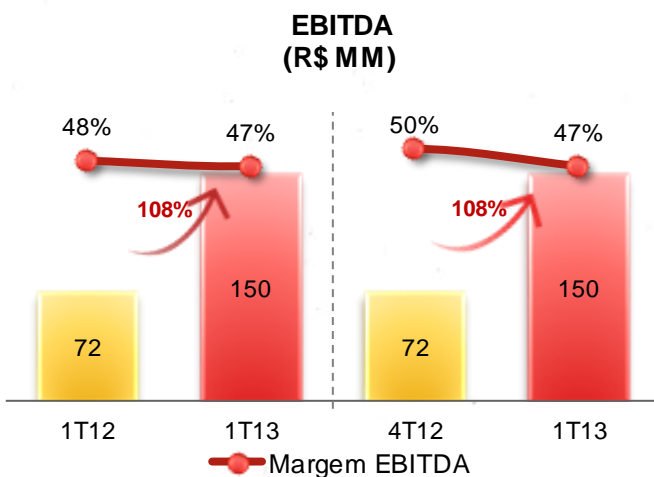
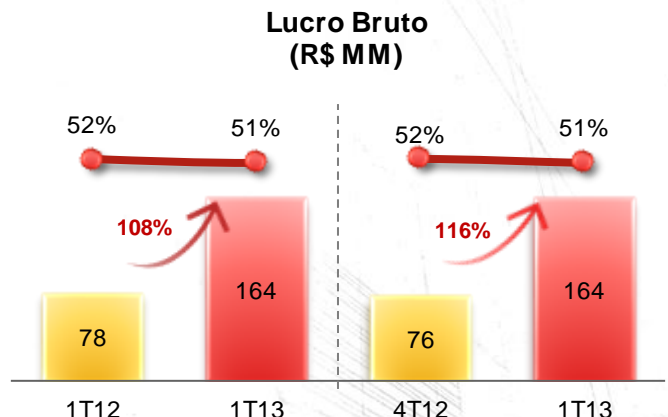
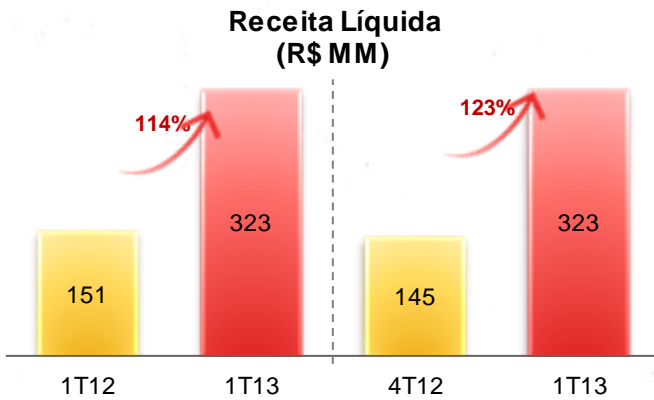
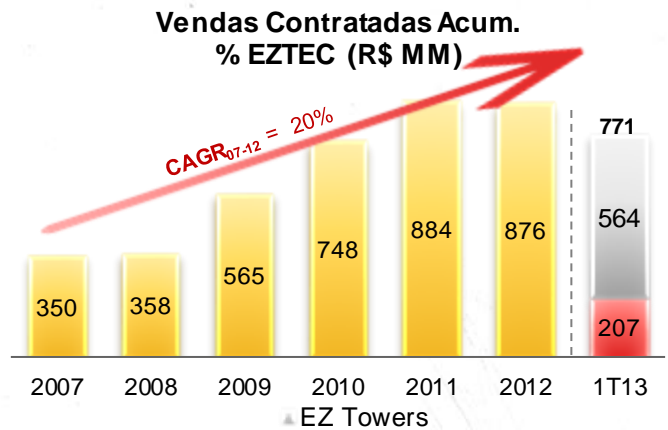
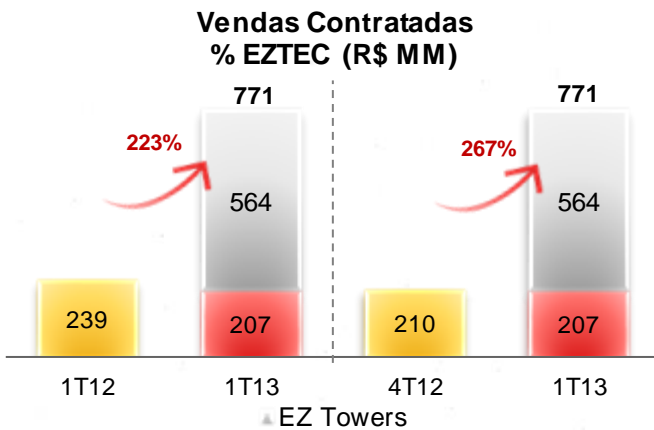
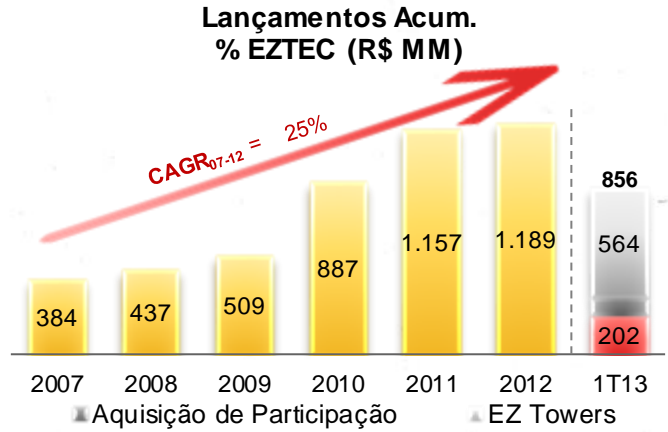
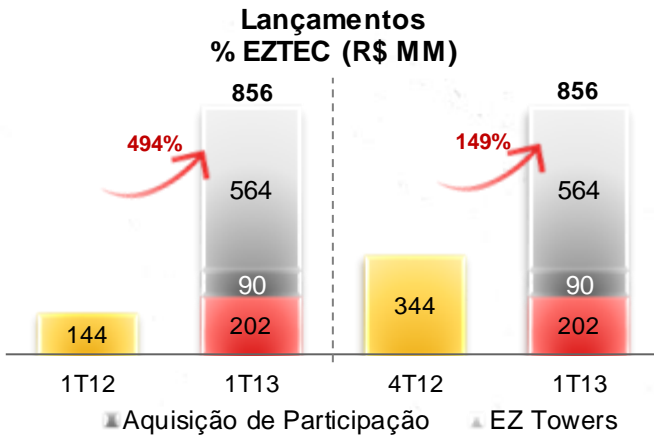
- Em 15 de Janeiro de 2013, foi anunciada a comercialização de uma das duas torres – Torre A – do projeto corporativo *EZ Towers*, pelo valor de **R\$564 milhões**, maior operação da história da EZTEC. O resultado desta venda será reconhecido de acordo com a evolução das obras do projeto, com entrega da Torre A prevista para o final de 2014 e da Torre B para 2015.
- A **Receita Líquida** atingiu o recorde de R\$323,1 milhões no 1T13, crescimento de 113,5% quando comparado ao 1T12.
- O **Lucro Bruto** foi de R\$163,5 milhões, aumento de 108,3% no comparativo com o trimestre anterior, com **Margem Bruta** de 50,6%, 10,6 p.p. acima do *Guidance* para o ano.
- O **EBITDA** atingiu R\$150,3 milhões em 1T13, aumento de 108,2% com relação a 1T12, com **Margem EBITDA** de 46,5%.
- O **Lucro Líquido** no 1T13 totalizou R\$150,7 milhões, também um recorde para a Companhia, com **Margem Líquida** de 46,6%, 16,6 p.p. acima do *Guidance* projetado, representando **ROE Anualizado** de 41,7%.
- A EZTEC encerrou o 1T13, período com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$173,1 milhões. Descontadas as dívidas de R\$97,6 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$75,4 milhões, além de R\$364,9 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados, passíveis de securitização e remunerados a IGP-M + 12% a.a..
- No 1T13 foram **lançados 3 empreendimentos**, todos na cidade de São Paulo: o residencial de médio padrão *Premiatto Sacomã*, com VGV próprio de R\$50,3 milhões; e os residenciais de padrão médio-alto *Splendor Vila Mariana*, com VGV de R\$66,2 milhões e *Le Premier Paraíso*, com VGV de R\$85,4 milhões. Estes lançamentos, somados à participação adquirida, totalizam **R\$292,1 milhões** no exercício de 1T13, o que corresponde a 22,5% do ponto médio do *Guidance* para o ano de 2013. Considerando a Torre A do *EZ Towers*, foram lançados **R\$856,1 milhões** no primeiro trimestre de 2013.
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram **R\$207,0 milhões** em 1T13, valor líquido de corretagem e distratos. Considerando a venda da Torre A, as vendas atingiram **R\$771,0 milhões**.
- Em 31 de março de 2013, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$4,1 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **11,1%** do VGV.

Destques	1T13	1T12	Var.%	1T13	4T12	Var.%
Receita Líquida (R\$ '000)	323.114	151.324	113,5%	323.114	144.774	123,2%
Lucro Bruto (R\$ '000)	163.503	78.495	108,3%	163.503	75.633	116,2%
<i>Margem Bruta</i>	50,6%	51,9%	-1,3 p.p.	50,6%	52,2%	-1,6 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	150.728	78.264	92,6%	150.728	84.160	79,1%
<i>Margem Líquida</i>	46,6%	51,7%	-5,1 p.p.	46,6%	58,1%	-11,5 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	1,027	0,533	92,6%	1,027	0,574	79,1%
EBITDA (R\$ '000)	150.265	72.178	108,2%	150.265	72.252	108,0%
<i>Margem EBITDA</i>	46,5%	47,7%	-1,2 p.p.	46,5%	49,9%	-3,4 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	4	2	100,0%	4	5	-20,0%
Área Útil Lançada (em mil m <sup>2</sup> )	76,0	37,5	102,9%	76,0	146,4	-48,1%
Unidades Lançadas	213	546	-61,0%	213	1.792	-88,1%
VGV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	856.137	188.543	354,1%	765.906	847.035	-9,6%
Participação EZTEC (%)	100%	76%	23,5 p.p.	112%	41%	71,2 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	856.137	144.208	493,7%	856.137	343.652	149,1%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	770.997	238.917	222,7%	770.997	210.324	266,6%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

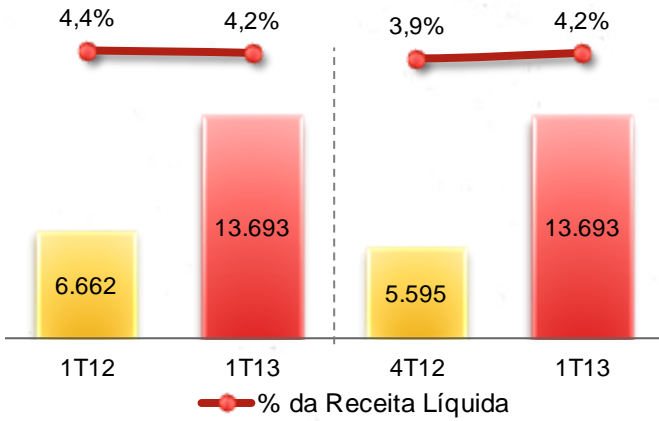
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

**INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I**

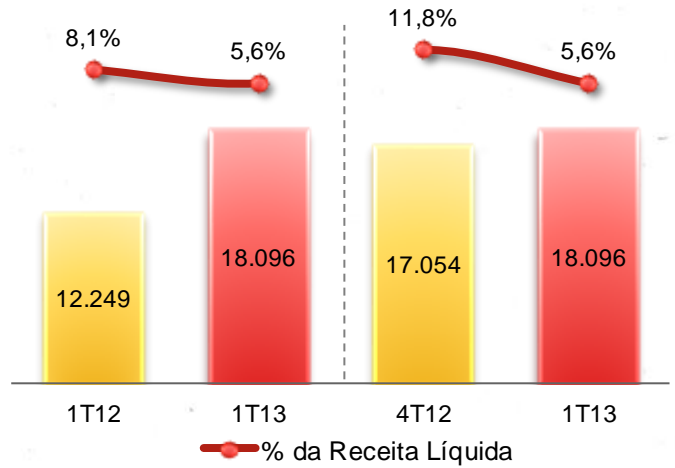


**INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II**

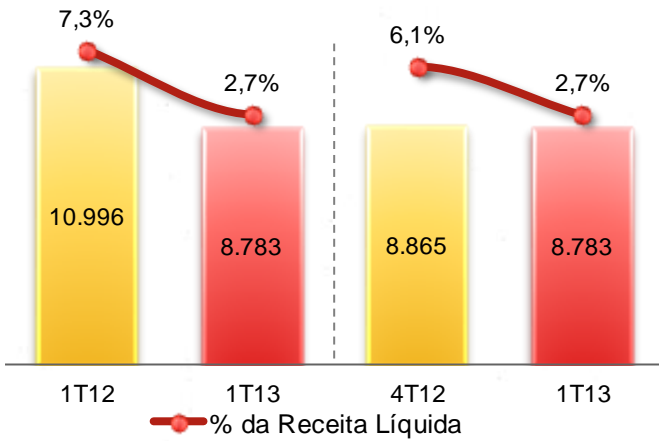
**Despesas Comerciais (R\$ Mil)**



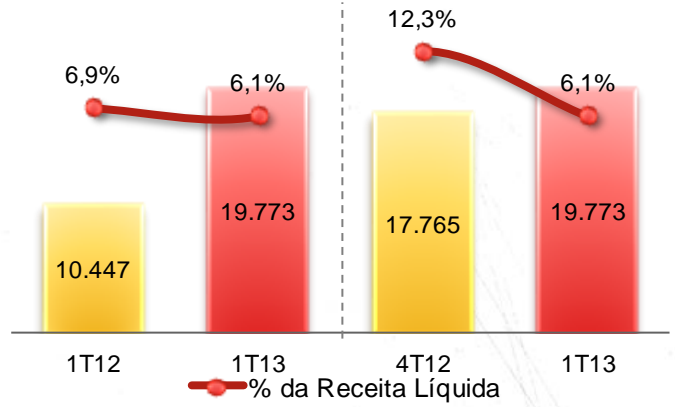
**Despesas Administrativas (R\$ Mil)**



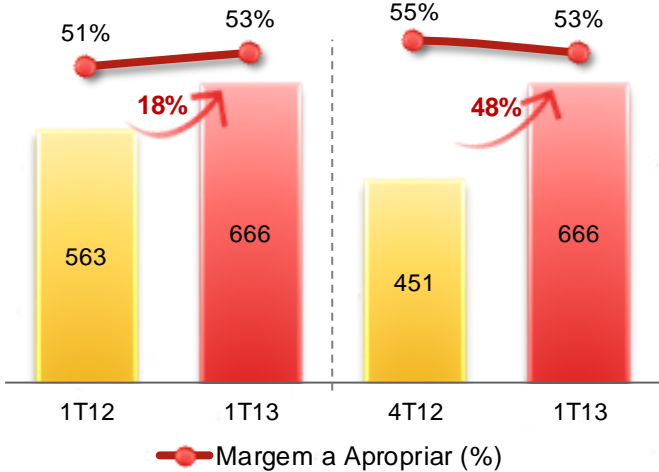
**Resultado Financeiro (R\$ Mil)**



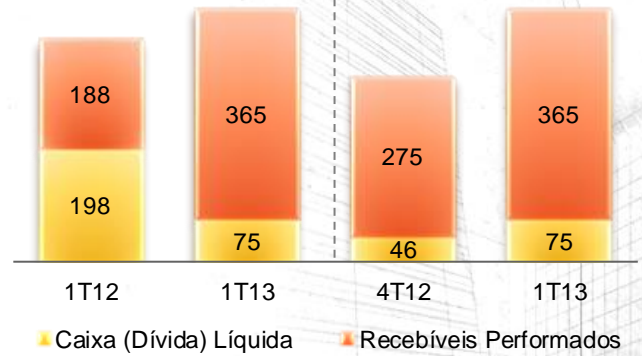
**Equivalência Patrimonial (R\$ Mil)**



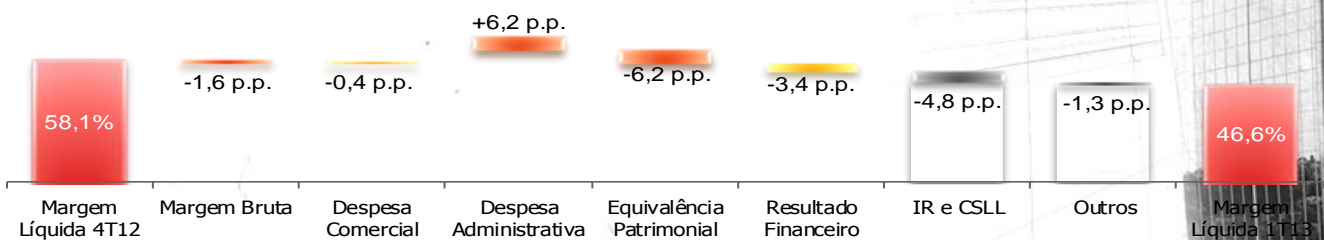
**Resultado a Apropriar (R\$ MM)**



**Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$ MM)**



**Variação Margem Líquida**



**ÍNDICE**

<b>INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I .....</b>	<b>2</b>
<b>INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II.....</b>	<b>3</b>
<b>COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS .....</b>	<b>7</b>
<b>BALANÇO PATRIMONIAL.....</b>	<b>8</b>
<b>INFORMAÇÕES POR SEGMENTO.....</b>	<b>9</b>
<b>DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO.....</b>	<b>10</b>
Receita Líquida .....	10
Lucro Bruto .....	11
Despesas Comerciais e Administrativas .....	12
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	13
EBITDA .....	13
Resultado Financeiro Líquido .....	14
Imposto de Renda e Contribuição Social .....	14
Lucro Líquido .....	14
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas .....	15
Contas a Receber.....	15
Caixa Líquido e Endividamento .....	16
<b>INDICADORES OPERACIONAIS.....</b>	<b>17</b>
Operações .....	17
Estoque de Terrenos (Land bank).....	18
Lançamentos.....	19
Vendas .....	19
Unidades em Estoque.....	21
<b>PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS .....</b>	<b>22</b>
<b>MERCADO DE CAPITAIS .....</b>	<b>23</b>
Composição Acionária .....	23
Ativo Líquido .....	23
<b>EVENTOS SUBSEQUENTES .....</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO .....</b>	<b>26</b>
<b>ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>27</b>
<b>GLOSSÁRIO.....</b>	<b>28</b>

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do 1T13, destacando o maior negócio da história da Companhia. . A venda da Torre A do *EZ Towers*, pelo valor de **R\$564 milhões**, que não só elevou o resultado líquido a mais um recorde histórico, como também demonstrou a capacidade de investir, com rentabilidade, em um novo segmento de atuação, qualificando para o desenvolvimento e construção de edifícios corporativos de alto padrão, além de capturar sinergias operacionais e resultados financeiros, que somente um modelo integrado de negócio pode oferecer.

Não obstante, a EZTEC demonstrou novamente a lucratividade recorrente de seu modelo de negócio, lançando produtos rentáveis e com liquidez diferenciada, executando e entregando suas obras com qualidade, dentro do orçamento planejado, pontos cruciais para a sustentabilidade de suas margens diferenciadas.

Os lançamentos foram de **R\$292,1 milhões** (%EZTEC) no primeiro trimestre de 2013, incluindo participações adquiridas de projetos lançados em anos anteriores. Considerando o *Guidance* para 2013, na faixa de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão, o volume atingido no 1T13 representa 22,5% do ponto médio.

As vendas contratadas atingiram **R\$207,0 milhões** no 1T13. É importante destacar a performance dos lançamentos, em média 62% vendidos, ocorridos somente a partir da segunda metade do trimestre. Não obstante, foram vendidos R\$101,3 milhões em unidades lançadas até 2012, resultado de campanhas de vendas que foram realizadas ao longo do trimestre.

A venda da Torre A do *EZ Towers* também permitiu à EZTEC atingir o recorde de **R\$150,7 milhões em Lucro Líquido no 1T13**, crescimento de 92,6% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, para uma Margem Líquida de 46,6%, 16,6 p.p. acima do *Guidance* projetado para o exercício. Deve-se destacar ainda o resultado proveniente da evolução e entrega de obras ao longo do trimestre, ou com economia ou em linha com o orçamento planejado, conferindo sustentação para manter as margens em níveis elevados.

Em termos de *land bank*, no 1T13, foram adquiridos 4 novos terrenos, todos na Região Metropolitana de São Paulo, incluindo a capital, adicionando um potencial de **R\$391,8 milhões**, seguindo os mesmos critérios de rentabilidade de períodos anteriores. Desta forma, a EZTEC encerrou o período com **R\$4,1 bilhões** em seu banco de terrenos.

A Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2013 com R\$173,1 milhões de Caixa e Aplicações Financeiras, que descontados o Endividamento de R\$97,6 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados à produção), representaram um Caixa Líquido de R\$75,4 milhões, além de R\$364,9 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM + 12% ao ano e passíveis de securitização.

Como eventos subsequentes, em Assembléia Geral Ordinária (AGO) realizada em 26 de Abril de 2013, foram aprovados [i] o limite de remuneração global da administração em R\$12,0 milhões para 2013, mesmo valor aprovado para 2012; [ii] o pagamento do montante de R\$79,8 milhões a título de dividendos relativos ao exercício de 2012, representando uma distribuição de R\$0,5442 por ação, com data ex-dividendos em 26 de abril, a ser pago integralmente até 31 de novembro de 2013; [iii] a fixação e a eleição de 8 membros, adicionando 2 novos em relação ao mandato anterior, para o Conselho de Administração da Companhia.

Desta forma, o Conselho de Administração da EZTEC fica composto da seguinte forma: [1] o Sr. Ernesto Zarzur, Presidente do Conselho de Administração; [2] o Sr. Samir Zakkhour El Tayar, Vice-Presidente do Conselho de Administração; [3] o Sr. Nelson de Sampaio Bastos, Membro Independente do Conselho de Administração; [4] o Sr. Mario Guy de Faria Mariz, Membro Independente do Conselho de Administração; [5] o Sr. Massimo Bauducco, Membro Independente do Conselho de Administração; [6] o Sr. Gustavo Diniz Junqueira, Membro Independente do Conselho de Administração; [7] Flávio Ernesto Zarzur, Membro Efetivo do Conselho de Administração e [8] Sívio Ernesto Zarzur, Membro Efetivo do Conselho de Administração.

Em reunião de conselho de administração, realizada no dia 06 de maio de 2013 foram aprovadas alterações na diretoria executiva da EZTEC: [1] o Sr. Marcelo Ernesto Zarzur assumiu a Presidência Executiva, acumulando

funções ora realizadas da Diretoria Técnica; [2] o Sr. Silvio Ernesto Zarzur assumiu a Vice-Presidência Executiva, acumulando funções ora realizadas da Diretoria de Incorporação; e [3] o Sr. Roberto Mounir Maalouli, que trabalha na EZTEC desde 2003, para a Diretoria Jurídica. Foram re-eleitos os seguintes diretores: [4] o Sr. Flavio Ernesto Zarzur na Vice-Presidência Executiva; [5] o Sr. Silvio Hidemi Iamamura para a Diretoria de Operações Imobiliárias; [6] o Sr. Marcos Ernesto Zarzur para a Diretoria Comercial; [7] o Sr. Mauro Alberto para a Diretoria Administrativa; [8] o Sr. João Paulo Flaifel para a Diretoria de Novos Negócios; [9] o Sr. Carlos Eduardo Monteiro para a Diretoria de Planejamento e; [10] o Sr. Antônio Emílio Clemente Fugazza para a Diretoria Financeira e de Relacionamento com Investidores. Todos os diretores executivos e conselheiros de administração da Companhia são eleitos para mandatos de 2 anos.

Para finalizar, deve-se ressaltar que, para os exercícios iniciados a partir de janeiro de 2013, serão adotadas as normas IFRS 10 e IFRS 11, que alteram a contabilização de empreendimentos controlados conjuntamente com parceiros. Estes empreendimentos deixarão de ser consolidados de forma proporcional, sendo registrados pelo método de equivalência patrimonial. Portanto, as receitas, custos e despesas, além de ativos e passivos, consolidados nas demonstrações da Companhia representam as sociedades cujo controle pertence a EZTEC. É importante destacar que essa adoção não impacta nem o Patrimônio Líquido nem o Resultado da Companhia.

Desta forma, a administração da EZTEC celebra o resultado recorde alcançado, proveniente de uma operação sustentável, com foco na rentabilidade, gerando valor para acionistas, clientes, colaboradores e fornecedores.

Administração EZTEC.

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

<b>Demonstração de Resultado Consolidado</b>						
<b>Períodos findos em 31.março</b>	<b>1T13</b>	<b>1T12</b>	<b>Var. %</b>	<b>1T13</b>	<b>4T12</b>	<b>Var. %</b>
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>342.589</b>	<b>169.718</b>	<b>101,9%</b>	<b>342.589</b>	<b>148.925</b>	<b>130,0%</b>
(+) Receita de Venda Imóveis	340.299	167.509	103,2%	340.299	146.612	132,1%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	2.290	2.209	3,7%	2.290	2.313	-1,0%
<b>Receita Bruta</b>	<b>342.589</b>	<b>169.718</b>	<b>101,9%</b>	<b>342.589</b>	<b>148.925</b>	<b>130,0%</b>
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(19.475)</b>	<b>(18.394)</b>	<b>5,9%</b>	<b>(19.475)</b>	<b>(4.151)</b>	<b>369,1%</b>
(-) Cancelamento de Vendas	(11.656)	(13.592)	-14,2%	(11.656)	(9.267)	25,8%
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(7.819)	(4.802)	62,8%	(7.819)	5.115	-252,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>323.114</b>	<b>151.324</b>	<b>113,5%</b>	<b>323.114</b>	<b>144.774</b>	<b>123,2%</b>
<b>Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados</b>	<b>(159.611)</b>	<b>(72.829)</b>	<b>119,2%</b>	<b>(159.611)</b>	<b>(69.141)</b>	<b>130,8%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>163.503</b>	<b>78.495</b>	<b>108,3%</b>	<b>163.503</b>	<b>75.633</b>	<b>116,2%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>50,6%</i>	<i>51,9%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>	<i>50,6%</i>	<i>52,2%</i>	<i>-1,6 p.p.</i>
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais</b>	<b>(13.924)</b>	<b>(6.272)</b>	<b>122,0%</b>	<b>(13.924)</b>	<b>(3.495)</b>	<b>298,4%</b>
(-) Despesas Comerciais	(13.693)	(6.662)	105,5%	(13.693)	(5.595)	144,7%
(-) Despesas Administrativas	(16.449)	(10.756)	52,9%	(16.449)	(14.469)	13,7%
(-) Honorários da Administração	(1.647)	(1.493)	10,3%	(1.647)	(2.585)	-36,3%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(1.908)	2.192	-187,0%	(1.908)	1.389	-237,3%
(+) Equivalência Patrimonial	19.773	10.447	89,3%	19.773	17.765	11,3%
<b>Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros</b>	<b>149.579</b>	<b>72.223</b>	<b>107,1%</b>	<b>149.579</b>	<b>72.138</b>	<b>107,4%</b>
<i>Margem Operacional</i>	<i>46,3%</i>	<i>47,7%</i>	<i>-1,4 p.p.</i>	<i>46,3%</i>	<i>49,8%</i>	<i>-3,5 p.p.</i>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>8.783</b>	<b>10.996</b>	<b>-20,1%</b>	<b>8.783</b>	<b>8.865</b>	<b>-0,9%</b>
(-) Despesas Financeiras	(5.235)	(411)	1173,7%	(5.235)	(4.676)	12,0%
(+) Receitas Financeiras	14.018	11.407	22,9%	14.018	13.541	3,5%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>158.362</b>	<b>83.219</b>	<b>90,3%</b>	<b>158.362</b>	<b>81.003</b>	<b>95,5%</b>
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</b>	<b>158.362</b>	<b>83.219</b>	<b>90,3%</b>	<b>158.362</b>	<b>81.003</b>	<b>95,5%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(7.106)</b>	<b>(4.432)</b>	<b>60,3%</b>	<b>(7.106)</b>	<b>3.770</b>	<b>-288,5%</b>
(-) Correntes	(4.605)	(2.957)	55,7%	(4.605)	(4.658)	-1,1%
(-) Diferidos	(2.501)	(1.475)	69,6%	(2.501)	8.427	-129,7%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>151.256</b>	<b>78.787</b>	<b>92,0%</b>	<b>151.256</b>	<b>84.773</b>	<b>78,4%</b>
<b>Atribuível aos Acionistas Não Controladores</b>	<b>(528)</b>	<b>(523)</b>	<b>1,0%</b>	<b>(528)</b>	<b>(612)</b>	<b>-13,8%</b>
<b>Atribuível aos Acionistas Controladores</b>	<b>150.728</b>	<b>78.264</b>	<b>92,6%</b>	<b>150.728</b>	<b>84.160</b>	<b>79,1%</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>46,6%</i>	<i>51,7%</i>	<i>-5,1 p.p.</i>	<i>46,6%</i>	<i>58,1%</i>	<i>-11,5 p.p.</i>

\*Ao longo desse material, a expressão **Lucro Líquido** refere-se ao **Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Controladores**. Essa rubrica exclui a participação de incorporadoras minoritárias no resultados das sociedades controladas. A rubrica **Equivalência Patrimonial** refere-se ao resultado proporcional de empreendimentos cujo controle é compartilhado com outras incorporadoras.

**BALANÇO PATRIMONIAL**

<b>Balanços Patrimoniais</b>			
<b>Períodos encerrados em 31.março</b>	<b>1T13</b>	<b>4T12</b>	<b>Var. %</b>
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
<b>ATIVO</b>	<b>2.244.055</b>	<b>2.042.225</b>	<b>9,9%</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>1.149.002</b>	<b>1.102.632</b>	<b>4,2%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	45.782	38.470	19,0%
Aplicações Financeiras	127.285	112.214	13,4%
Contas a Receber de Clientes	584.538	509.100	14,8%
Provisão para Devedores Duvidosos	0	0	n.a.
Imóveis a Comercializar	344.927	403.543	-14,5%
Impostos a Compensar	1.488	1.728	-13,9%
Impostos Antecipados	0	0	n.a.
CEPAC	25.002	25.002	0,0%
Despesas Antecipadas	7.613	0	n.a.
Outros Créditos	12.367	12.575	-1,7%
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.095.053</b>	<b>939.593</b>	<b>16,5%</b>
Contas a Receber de Clientes	487.567	448.614	8,7%
Imóveis a Comercializar	232.022	174.042	33,3%
Impostos a Compensar	21.263	20.913	1,7%
Impostos Antecipados	0	0	n.a.
Partes Relacionadas	11.875	9.920	19,7%
CEPAC	50.458	40.307	25,2%
Despesas Antecipadas	4.472	0	n.a.
Outros Créditos	3.771	2.723	38,5%
Investimentos	272.103	231.940	17,3%
Imobilizado	5.843	5.915	-1,2%
Intangível	5.679	5.219	8,8%
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.244.055</b>	<b>2.042.225</b>	<b>9,9%</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>314.820</b>	<b>296.052</b>	<b>6,3%</b>
Fornecedores	45.984	22.463	104,7%
Obrigações Trabalhistas	10.625	8.995	18,1%
Obrigações Fiscais	4.401	4.695	-6,3%
Empréstimos e Financiamentos	15.632	50.684	-69,2%
Contas a Pagar	10.782	11.350	-5,0%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.
Adiantamento de Clientes	28.918	33.162	-12,8%
Terrenos a Pagar	95.365	65.241	46,2%
Dividendos a Pagar	79.840	79.840	0,0%
Partes Relacionadas	17	17	0,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	23.256	19.605	18,6%
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>115.250</b>	<b>83.423</b>	<b>38,2%</b>
Empréstimos e Financiamentos	82.014	53.722	52,7%
Terrenos a Pagar	0	97	-100,0%
Provisão para Garantia	3.268	2.756	18,6%
Provisão para Contingências	6.540	6.542	0,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	20.294	18.651	8,8%
Outros Débitos com Terceiros	3.134	1.655	89,4%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.813.985</b>	<b>1.662.750</b>	<b>9,1%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</b>	<b>1.805.389</b>	<b>1.654.662</b>	<b>9,1%</b>
Capital Social	1.050.000	1.050.000	0,0%
Reserva de Capital	38.297	38.297	0,0%
Reservas de Lucros	566.364	566.365	0,0%
Resultado do Período	150.728	0	n.a.
<b>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>	<b>8.596</b>	<b>8.088</b>	<b>6,3%</b>

**INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1T13	1T12	Var.%	1T13	1T12	Var.%
Receita Líquida	182.975	50.988	258,9%	140.139	100.336	39,7%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(84.311)	(16.132)	422,6%	(75.300)	(56.697)	32,8%
Lucro Bruto	98.664	34.856	183,1%	64.839	43.639	48,6%
Margem Bruta (%)	53,9%	68,4%	-14,4 p.p.	46,3%	43,5%	2,8 p.p.
Despesas Comerciais	(6.225)	(2.365)	163,2%	(7.468)	(4.297)	73,8%

Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1T13	4T12	Var.%	1T13	4T12	Var.%
<b>ATIVO</b>						
Contas a Receber de Clientes	333.877	217.331	53,6%	738.228	740.383	-0,3%
Imóveis a Comercializar	178.037	184.947	-3,7%	398.912	392.638	1,6%
<b>PASSIVO</b>						
Empréstimos e Financiamentos	23.124	-	n.a.	74.522	104.406	-28,6%
Adiantamento de Clientes	16.749	21.392	-21,7%	12.168	11.769	3,4%

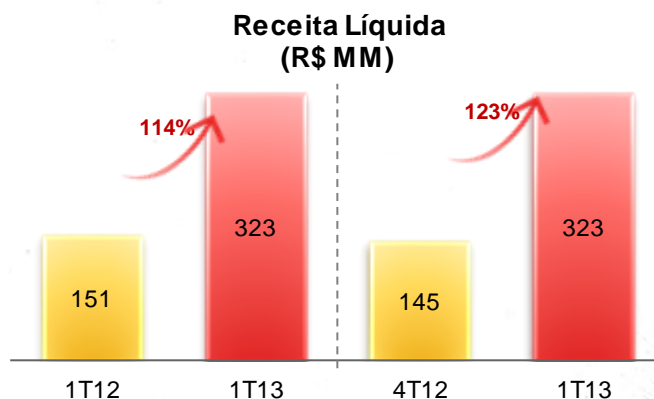
Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	1T13	1T12	Var.%	1T13	1T12	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	1	1	0,0%	3	1	200,0%
VGv (R\$ '000)	564.000	40.759	1283,7%	292.137	147.784	97,7%
Área Útil Lançada (mil m <sup>2</sup> )	47,0	3,7	1177,6%	29,0	33,8	-14,2%
Unidades Lançadas (unidades)	1	96	-99,0%	212	450	-52,9%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	564.000,0	424,6	n.a.	1.378,0	328,4	319,6%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> )	12.000	11.079	8,3%	10.077	4.375	130,3%
Participação EZTEC (%)	100,0%	100,0%	0,0 p.p.	100,0%	70,0%	30,0 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	564.000	40.759	1283,7%	292.137	103.449	182,4%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	563.360	33.900	1561,8%	207.636	205.016	1,3%
Vendas Contratadas (unidades)	-7	90	-107,8%	592	760	-22,1%

## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaque Financeiros		1T13	1T12	Var.%	1T13	4T12	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	342.589	169.718	101,9%	342.589	148.925	130,0%
Receita Líquida (R\$ '000)	pág. 11	323.114	151.324	113,5%	323.114	144.774	123,2%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	pág. 12	(159.611)	(72.829)	119,2%	(159.611)	(69.141)	130,8%
Lucro Bruto (R\$ '000)	pág. 12	163.503	78.495	108,3%	163.503	75.633	116,2%
<b>Margem Bruta (%)</b>		<b>50,6%</b>	<b>51,9%</b>	<b>-1,3 p.p.</b>	<b>50,6%</b>	<b>52,2%</b>	<b>-1,6 p.p.</b>
Despesas Comerciais (R\$ '000)	pág. 13	(13.693)	(6.662)	105,5%	(13.693)	(5.595)	144,7%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	pág. 14	(18.096)	(12.249)	47,7%	(18.096)	(17.054)	6,1%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	pág. 14	(1.907)	2.192	-187,0%	(1.907)	1.389	-237,3%
Equivalência Patrimonial (R\$ '000)	pág. 14	19.773	10.447	89,3%	19.773	17.765	11,3%
EBITDA (R\$ '000)	pág. 14	150.265	72.178	108,2%	150.265	72.252	108,0%
<b>Margem EBITDA (%)</b>		<b>46,5%</b>	<b>47,7%</b>	<b>-1,2 p.p.</b>	<b>46,5%</b>	<b>49,9%</b>	<b>-3,4 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	pág. 15	8.783	10.996	-20,1%	8.783	8.865	-0,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	pág. 15	(7.106)	(4.432)	60,3%	(7.106)	3.770	-288,5%
Lucro Líquido (R\$ '000)	pág. 15	150.728	78.264	92,6%	150.728	84.160	79,1%
<b>Margem Líquida (%)</b>		<b>46,6%</b>	<b>51,7%</b>	<b>-5,1 p.p.</b>	<b>46,6%</b>	<b>58,1%</b>	<b>-11,5 p.p.</b>
<b>Lucro por Ação (R\$) <sup>(1)</sup></b>		<b>1,027</b>	<b>0,533</b>	<b>92,6%</b>	<b>1,027</b>	<b>0,574</b>	<b>79,1%</b>

### Receita Líquida

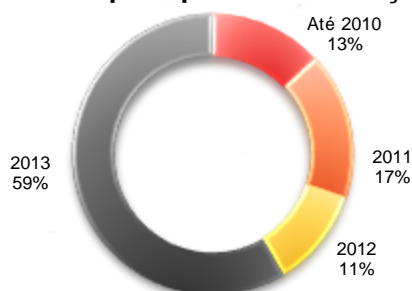
A Receita de Vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento previsto na OCPC 04 e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.



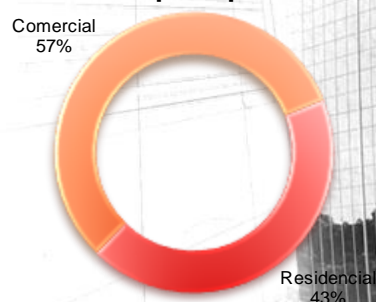
A Receita Líquida no 1T13 atingiu R\$323,1 milhões, crescimento de 113,5% em relação ao mesmo período do ano anterior e crescimento de 123,2% em relação ao 4T12. O forte incremento da receita deveu-se principalmente à [i] venda da Torre A do *EZ Towers*, com recebimento relativo ao percentual do custo total incorrido até o final do trimestre; e [ii] reconhecimento de receita dos empreendimentos *Up Home Santana*, *Prime House São Bernardo*, *Jardins do Brasil - Amazônia* e *Dez Cantareira*, cujas cláusulas suspensivas foram superadas. Deve-se destacar o efeito do Ajuste a Valor Presente (AVP), que postergou o reconhecimento de R\$8,1 milhões na receita dos empreendimentos lançados.

### Dados Gerenciais – 1T13

#### Receita Líquida por Ano de Lançamento



#### Receita Líquida por Padrão



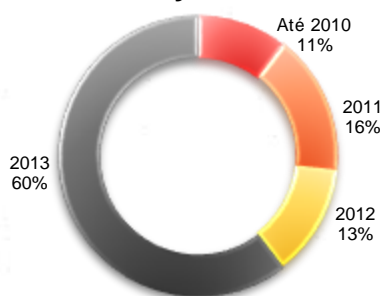
## Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados é composto, basicamente, pelo: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O Custo dos Imóveis Vendidos totalizou R\$159,6 milhões em 1T13, contra R\$69,1 milhões em 4T12, em razão do reconhecimento dos custos incorridos relativos à Torre A do *EZ Towers*. É importante ressaltar que a EZTEC tem como foco de atuação a cidade e a Região Metropolitana de São Paulo, região para a qual o INCC vem se mostrando um bom indexador da inflação dos custos. Além disso, a Companhia possui um departamento especializado em realizar o planejamento e o controle dos custos, prazos e qualidade dos empreendimentos, sendo que todas as obras são fiscalizadas de forma independente com frequência quinzenal a mensal. As eventuais diferenças orçamentárias identificadas são imediatamente ajustadas na contabilidade, sendo que as economias são consideradas somente no ano de término da obra. Segue abaixo abertura dos custos por natureza:

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T13	1T12	Var.%	1T13	4T12	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(156.733)	(70.459)	122,4%	(156.733)	(65.951)	137,7%
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.666)	(1.701)	-2,1%	(1.666)	(2.356)	-29,3%
Manutenção / Garantia	(1.212)	(669)	81,2%	(1.212)	(834)	45,3%

### Dados Gerenciais – 1T13

#### Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento

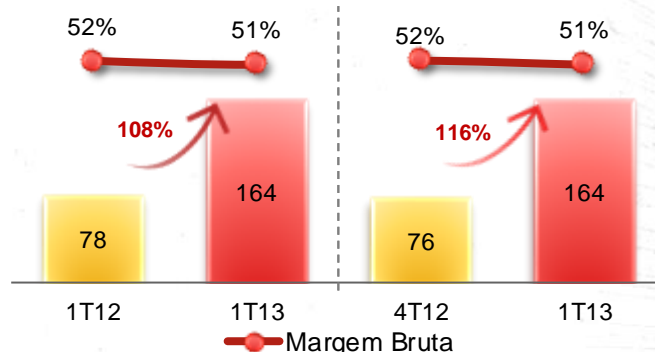


#### Custo Imóveis Vendidos por Padrão



## Lucro Bruto

### Lucro Bruto (R\$ MM)



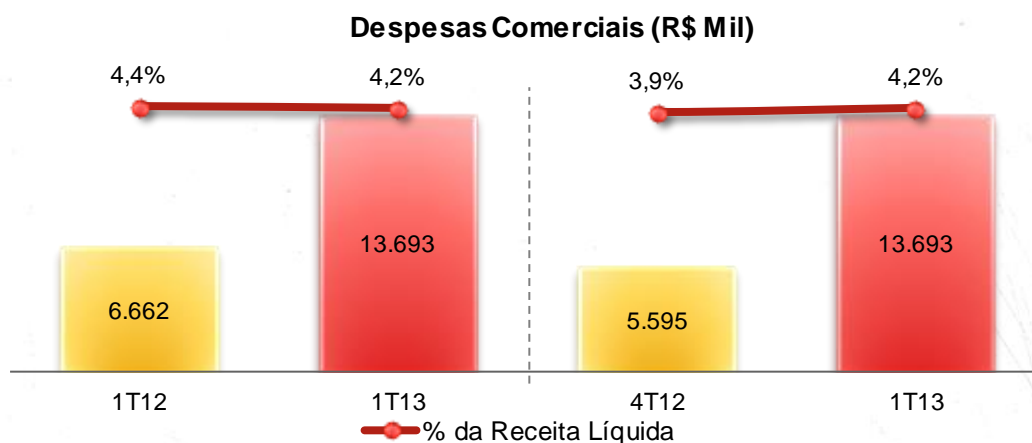
O Lucro Bruto no 1T13 alcançou R\$163,5 milhões, aumento de 108,3% em relação ao 1T12, para uma Margem Bruta de 50,6%. O incremento no lucro bruto deve-se principalmente ao [i] resultado da venda da Torre A, conforme explicado anteriormente e [ii] reconhecimento de lucros dos projetos lançados no 1T13 e de projetos que até 2012 encontravam-se em cláusula suspensiva. Em relação à Margem Bruta, conforme mencionado anteriormente, deve-se considerar o reflexo contábil do Ajuste a Valor Presente (AVP), que, decorrente do cronograma de recebimento das parcelas e ao descasamento entre este e o reconhecimento de receita, postergou o reconhecimento de R\$8,1 milhões de receita deste trimestre, sem postergar a proporção de custos equivalentes.

## Despesas Comerciais e Administrativas

A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das Despesas Comerciais e Administrativas em relação à Receita Líquida.

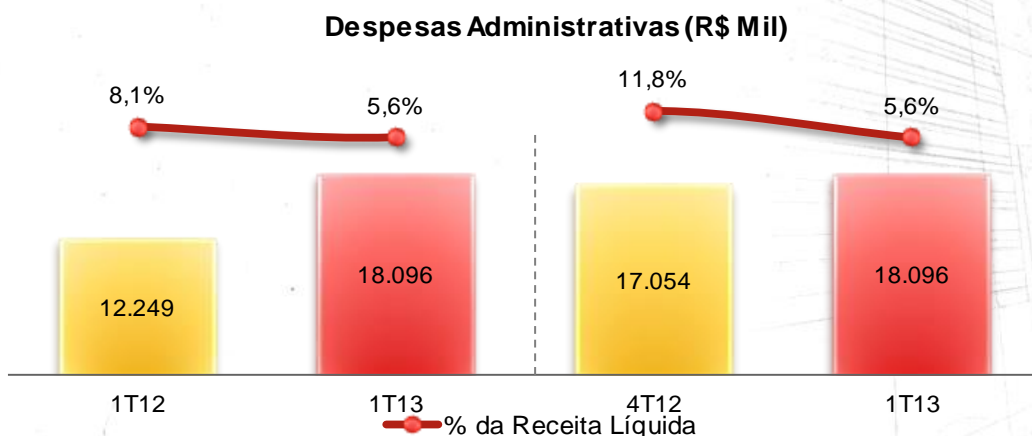
Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	1T13	1T12	Var. %	1T13	4T12	Var. %
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(13.693)</b>	<b>(6.662)</b>	<b>105,5%</b>	<b>(13.693)</b>	<b>(5.595)</b>	<b>144,7%</b>
% da Receita Líquida	4,2%	4,4%	-0,2 p.p.	4,2%	3,9%	0,4 p.p.
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(18.096)</b>	<b>(12.249)</b>	<b>47,7%</b>	<b>(18.096)</b>	<b>(17.054)</b>	<b>6,1%</b>
% da Receita Líquida	5,6%	8,1%	-2,5 p.p.	5,6%	11,8%	-6,2 p.p.
Despesas Administrativas	(16.449)	(10.756)	52,9%	(16.449)	(14.469)	13,7%
Honorários da Administração	(1.647)	(1.493)	10,3%	(1.647)	(2.585)	-36,3%
<b>Total de Despesas Comerciais e Administrativas</b>	<b>(31.789)</b>	<b>(18.911)</b>	<b>68,1%</b>	<b>(31.789)</b>	<b>(22.649)</b>	<b>40,4%</b>
% da Receita Líquida	9,8%	12,5%	-2,7 p.p.	9,8%	15,6%	-5,8 p.p.

As **Despesas Comerciais** representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva mobília), custos com publicidade e outros gastos referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos. Cabe ressaltar que a Receita Bruta já é reconhecida líquida de despesas de corretagem. **A EZTEC reconhece integralmente todas as despesas comerciais, inclusive de estandes de vendas, diretamente no resultado ao momento em que ocorrem.**



O incremento nas despesas comerciais deve-se principalmente ao reconhecimento das despesas de comercialização do *EZ Towers*, além do "stand" de vendas do *EZ Mark*, lançado no 2T13 e, aos gastos com campanhas de vendas realizadas no 1T13, como o "EZTEC Compra Certa", com foco em dar liquidez ao estoque da Companhia.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T13	1T12	Var. %	1T13	4T12	Var. %
Despesas com Publicidade e Outros	(10.151)	(4.507)	125,2%	(10.151)	(3.444)	194,7%
Despesas com "Stand"	(3.542)	(2.155)	64,4%	(3.542)	(2.151)	64,7%
<b>Total Despesas Comerciais</b>	<b>(13.693)</b>	<b>(6.662)</b>	<b>105,5%</b>	<b>(13.693)</b>	<b>(5.595)</b>	<b>144,7%</b>



As **Despesas Gerais e Administrativas** totalizaram R\$18,1 milhões no primeiro trimestre de 2013. O índice Despesa Administrativa / Receita Líquida ficou em 5,6% no ano, diminuição de 6,2 p.p. em relação a 4T12, em razão do maior volume de receita reconhecida no período.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 1T13, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 14,8% das despesas administrativas ao passo que a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 85,2%.

<b>Despesas Gerais e Administrativas por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	1T13	1T12	Var.%	1T13	4T12	Var.%
Despesas com Salários e Encargos <sup>(1)</sup>	(6.972)	(6.159)	13,2%	(6.972)	(7.566)	-7,8%
Despesas com Benefícios e Empregados	(2.487)	(689)	261,0%	(2.487)	(2.471)	0,7%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(958)	(478)	100,4%	(958)	(727)	31,8%
Despesas com Serviços Prestados	(4.322)	(3.242)	33,3%	(4.322)	(4.203)	2,8%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(561)	(525)	6,9%	(561)	(515)	8,9%
Despesas com Conservação de imóveis	(244)	(84)	190,5%	(244)	(36)	577,7%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(915)	(40)	2187,5%	(915)	(21)	4338,6%
Demais Despesas	(1.637)	(1.032)	58,6%	(1.637)	(1.516)	8,0%
<b>Total Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(18.096)</b>	<b>(12.249)</b>	<b>47,7%</b>	<b>(18.096)</b>	<b>(17.053)</b>	<b>6,1%</b>

(1) Inclui Honorários da Administração.

### Outras Receitas e Despesas Operacionais

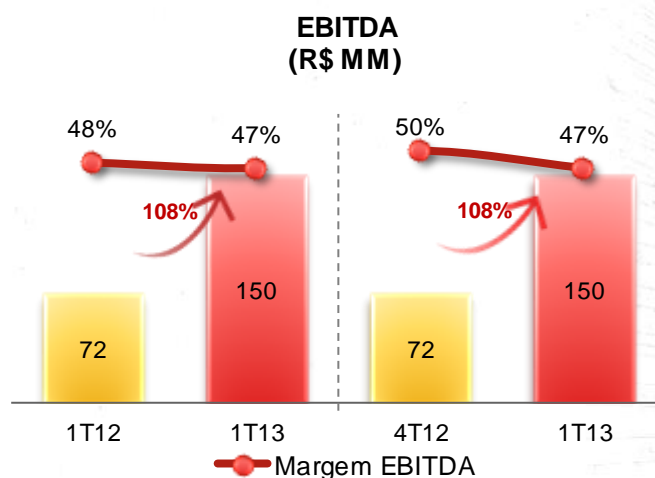
A conta "Outras Despesas e Receitas Operacionais" em relação à Receita Líquida é apresentada na tabela abaixo:

<b>Outras Despesas e Receitas Operacionais</b> (Em milhares de Reais - R\$)	1T13	1T12	Var.%	1T13	4T12	Var.%
<b>Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais</b>	<b>(1.907)</b>	<b>2.192</b>	<b>-187%</b>	<b>(1.907)</b>	<b>1.389</b>	<b>-237,3%</b>
% da Receita Líquida	0,6%	-1,4%	2,0 p.p.	0,6%	-1,0%	1,5 p.p.
Despesas Tributárias	(2.200)	(1.913)	15,0%	(2.200)	(339)	548,0%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	293	4.105	-92,9%	293	1.684	-82,6%
<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>19.773</b>	<b>10.447</b>	<b>89%</b>	<b>19.773</b>	<b>17.765</b>	<b>11,3%</b>
% da Receita Líquida	6,1%	6,9%	-0,8 p.p.	6,1%	12,3%	-6,2 p.p.

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes a Terrenos ou a Unidades em Estoque.

A resultado de equivalência patrimonial é a soma dos resultados líquidos proporcionais de empreendimentos não-controlados pela Companhia.

### EBITDA



No 1T13 o EBITDA atingiu R\$150,3 milhões, aumento de 108,2% em relação ao 1T12, com margem EBITDA de 46,5%. O incremento no Lucro EBITDA, conforme explicado anteriormente, deve-se à participação do **EZ Towers** e ao pequeno incremento do resultado de equivalência patrimonial.

<b>EBITDA</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T13</b>	<b>1T12</b>	<b>Var.%</b>	<b>1T13</b>	<b>4T12</b>	<b>Var.%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>150.728</b>	<b>78.264</b>	<b>92,6%</b>	<b>150.728</b>	<b>84.160</b>	<b>79,1%</b>
IR/CSLL	7.106	4.432	60,3%	7.106	-3.770	-288,5%
Resultado Financeiro Líquido	(8.783)	(10.996)	-20,1%	(8.783)	(8.865)	-0,9%
Depreciação	1.214	478	154,0%	1.214	727	67,1%
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>150.265</b>	<b>72.178</b>	<b>108,2%</b>	<b>150.265</b>	<b>72.252</b>	<b>108,0%</b>
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>46,5%</i>	<i>47,7%</i>	<i>-1,2 p.p.</i>	<i>46,5%</i>	<i>49,9%</i>	<i>-3,4 p.p.</i>

(1) O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido, das despesas de depreciação e amortização, incluindo amortização de ágio de mais valia.

## Resultado Financeiro Líquido

No 1T13 o Resultado Financeiro Líquido totalizou R\$8,8 milhões, sendo R\$11,2 milhões de receita referentes aos Juros sobre a Carteira de Recebíveis Performados, dada a entrega de projetos no trimestre. Para o mesmo período do ano anterior o Resultado Financeiro Líquido foi de R\$11,0 milhões. O crescimento nos Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes deve-se à quitação antecipada de unidades entregues que compunham a carteira de recebíveis performados, principalmente do empreendimento *Capital Corporate Offices* e *Up Home*. Desta forma, foi reconhecida no resultado, para estas unidades, a receita financeira IGP-M+12% a.a. no período e o desconto desta mesma receita em despesa financeira.

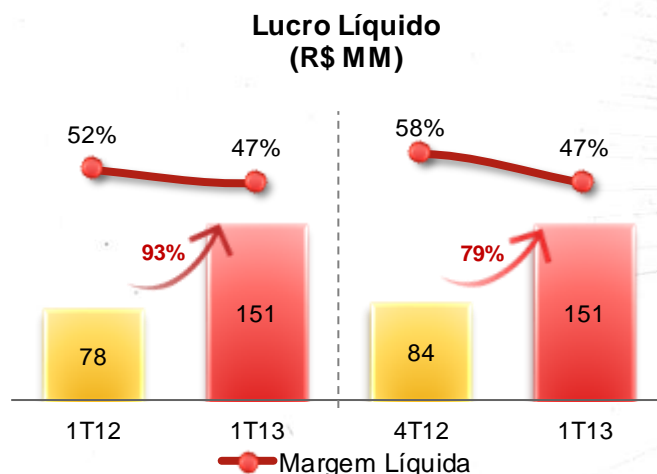
Esta redução de Resultado Financeiro líquido é observada como uma tendência para períodos de juros historicamente mais baixos na economia brasileira e, portanto, ambiente favorável aos investimentos na produção.

<b>Resultado Financeiro por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	<b>1T13</b>	<b>1T12</b>	<b>Var.%</b>	<b>1T13</b>	<b>4T12</b>	<b>Var.%</b>
<b>Receitas Financeiras</b>						
Receita Financeira	2.017	5.877	-65,7%	2.017	2.051	-1,7%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	11.155	5.029	121,8%	11.155	10.777	3,5%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	846	501	68,9%	846	713	18,7%
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b>14.018</b>	<b>11.407</b>	<b>22,9%</b>	<b>14.018</b>	<b>13.541</b>	<b>3,5%</b>
<b>Despesas Financeiras</b>						
Juros e Variações Monetárias Passivas	-	-	n.a.	-	(0)	-100,0%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(4.959)	(185)	2580,5%	(4.959)	(4.586)	8,1%
Outras	(276)	(226)	22,1%	(276)	(90)	206,2%
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(5.235)</b>	<b>(411)</b>	<b>1173,7%</b>	<b>(5.235)</b>	<b>(4.676)</b>	<b>12,0%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>8.783</b>	<b>10.996</b>	<b>-20,1%</b>	<b>8.783</b>	<b>8.865</b>	<b>-0,9%</b>

## Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$7,1 milhões no 1T13 contra R\$4,4 milhões no 1T12. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a Receita, o mecanismo de segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

## Lucro Líquido

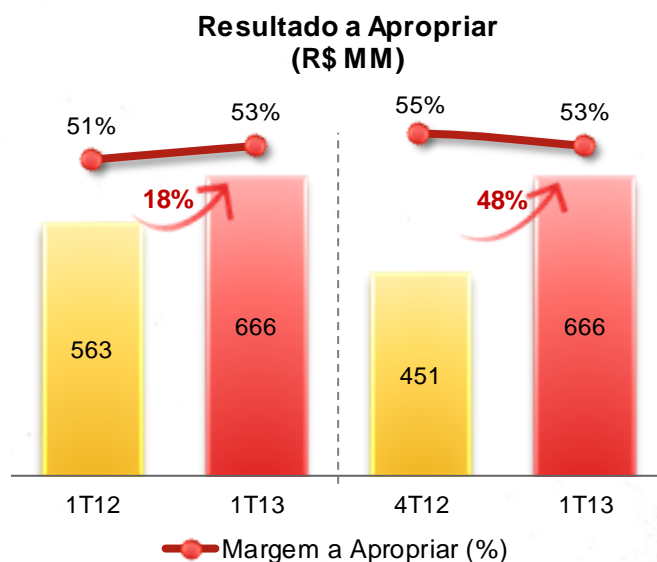


O Lucro Líquido no 1T13 totalizou R\$150,7 milhões, recorde histórico da Companhia, com Margem Líquida de 46,6%. É importante destacar o resultado de equivalência patrimonial na análise da variação das margens trimestre a trimestre. Ao consolidar um maior volume de receita no 1T13, ocorre maior diluição do resultado líquido em comparação aos trimestres anteriores, em que havia maior participação de equivalência patrimonial, o que resultava em maior margem líquida. Na análise da margem, deve-se considerar o efeito do AVP, que posterga o reconhecimento de receita, sem a contrapartida da postergação de custos, onde o montante de AVP pode ser observado no próximo item.

### Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$666,1 milhões no 1T13, em comparação a R\$451,0 milhões reportados no 4T12, função das vendas de imóveis lançados no primeiro trimestre de 2013. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada em 53,1%, sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	1T13	4T12	Var. %
Receitas a Apropriar - final do período	1.148.640	747.265	53,7%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	31.743	25.037	26,8%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	73.801	46.669	58,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(588.088)	(367.951)	59,8%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>666.096</b>	<b>451.020</b>	<b>47,7%</b>
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>53,1%</i>	<i>55,1%</i>	<i>-2,0 p.p.</i>



No gráfico acima, a variação trimestral da margem decorre do mix de produtos (residencial e comercial) em cada período. Portanto, o atual patamar de margem REF indica tendência da Margem Bruta futura da operação Companhia, podendo variar conforme a participação dos segmentos lançados em cada período.

### Contas a Receber

Os Créditos a Receber de Clientes são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo que o valor do saldo devedor dos contratos é atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas e a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída considerando os riscos envolvidos e avaliação criteriosa da Administração.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período na rubrica de receita de venda de imóveis até a entrega das chaves, e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	1T13	4T12	Var. %
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.072.105	957.714	11,9%
Circulante	584.538	509.100	14,8%
Não-Circulante	487.567	448.614	8,7%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	1.121.993	718.864	56,1%
Circulante	187.777	161.028	16,6%
Não-Circulante	934.216	557.836	67,5%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>2.194.098</b>	<b>1.676.578</b>	<b>30,9%</b>

Em 31 de março de 2013, a Carteira de Recebíveis, excluídas Receitas de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$2.167,5 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 0,8% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 1T13, aproximadamente 80,4% referem-se a clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasso") de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

Os Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$364,9 milhões, remunerados a IGP-M +12% ao ano, resultado das entregas de obras no 1T13.

A seguir é demonstrado o cálculo da nossa conta de recebíveis:

<b>Recebíveis</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T13</b>	<b>4T12</b>	<b>Var.%</b>
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.072.113	957.631	12,0%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas <sup>(1)</sup>	364.932	275.309	32,6%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção <sup>(2)</sup>	707.181	682.322	3,6%
Contas a Receber (Não Realizado) <sup>(3)</sup>	1.121.993	718.864	56,1%
Adiantamento de Clientes <sup>(4)</sup>	(26.647)	(28.401)	-6,2%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>2.167.459</b>	<b>1.648.094</b>	<b>31,5%</b>

(1) A Companhia financia até 80% do preço da unidade para seus clientes quando o empreendimento é entregue. O contas a receber de unidades concluídas é atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano e contabilizadas no resultado do período na rubrica "Receitas Financeiras".

(2) Representado pelos valores a receber das vendas em função da evolução financeira da obra (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "Receita de Venda de Imóveis", até a entrega das chaves.

(3) Representado pelos valores a receber das vendas ainda não reconhecidas no balanço em virtude do critério de reconhecimento de receita pela evolução financeira (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves.

(4) Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores ao reconhecimento da receita, metodologia PoC, registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

## Caixa Líquido e Endividamento

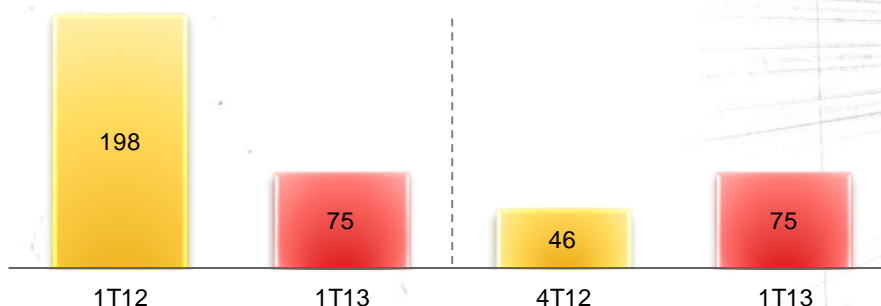
O Caixa Líquido da Companhia ao final do 1T13 totalizou R\$75,4 milhões, um crescimento de 63,0% comparado aos R\$46,3 milhões no 4T12, resultado do repasse por parte dos clientes de unidades entregues que optaram pelo financiamento bancário dos empreendimentos entregues ao final de 2012 e 2013. Assim, o saldo de disponibilidades no 1T13 foi de R\$173,1 milhões, um crescimento de 14,9% comparado aos R\$150,7 milhões do 4T12.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,9%+TR ao ano até 10,2%+TR ao ano.

<b>Dívida (Caixa) Líquido</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T13</b>	<b>4T12</b>	<b>Var.%</b>
Endividamento de Curto Prazo	15.632	50.684	-69,2%
Endividamento de Longo Prazo	82.014	53.722	52,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(45.782)	(38.470)	19,0%
Aplicações Financeiras	(127.285)	(112.214)	13,4%
<b>Dívida (Caixa) Líquido</b>	<b>(75.421)</b>	<b>(46.278)</b>	<b>63,0%</b>

O histórico de Caixa Líquido no gráfico abaixo demonstra a capacidade da EZTEC em gerar caixa suficiente e planejar seu fluxo de forma a sustentar suas operações e seu forte crescimento, sem necessidade de dívida corporativa ou de diluição de seus acionistas com novas captações no mercado.

### Caixa Líquido (R\$ MM)



## INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional (Ex-EZ Towers)	1T13	1T12	Var. %	1T13	4T12	Var. %
Número de Empreendimentos Lançados	3	2	50,0%	3	5	-40,0%
VGV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	292.137	188.543	54,9%	292.137	847.035	-65,5%
Área Útil Lançada (mil m <sup>2</sup> )	29,0	37,5	-22,6%	29,0	146,4	-80,2%
Unidades Lançadas (unidades)	212	546	-61,2%	212	1.792	-88,2%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	1.378,0	345,3	299,1%	1.378,0	472,7	191,5%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> )	10.077	5.033	100,2%	10.077	5.784	74,2%
Participação EZTEC (%)	100%	76%	23,5 p.p.	100%	41%	59,4 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	292.137	144.208	102,6%	292.137	343.652	-15,0%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	206.997	238.917	-13,4%	206.997	210.324	-1,6%
Vendas Contratadas (unidades)	585	850	-31,2%	585	1.079	-45,8%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

### Operações

A EZTEC adota um modelo de negócio totalmente integrado, sendo dividida em 3 unidades: **Incorporação**, que prospecta, idealiza, projeta e aprova empreendimentos que atendam aos critérios de rentabilidade da Companhia; **Engenharia e Construção**, que garante a qualidade na execução dos empreendimentos, a entrega no prazo e o controle dos custos; e **Imobiliária**, cuja equipe de corretores é responsável pela manutenção das fortes velocidades de venda dos empreendimentos da Companhia. A EZTEC também disponibiliza aos seus clientes a alternativa de financiamento direto em prazos de até 120 meses, com índice de correção a IGPM + 12% ao ano após chaves.

A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos, excelência operacional e maior controle nos processos de incorporação e construção.

A Companhia possui uma equipe interna de desenvolvimento que cria os produtos EZTEC, atendendo às necessidades de seus clientes e trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação. Antecipando tendências, aproveitando ao máximo a área disponível à construção, com responsabilidade social e ambiental, a equipe própria gera valor ao empreendimento e permite uma melhor precificação dos produtos. Além disso, a equipe própria de desenvolvimento de produtos permite economia custos, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 104 colaboradores, além de 3.473 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, que permitem a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, o que não só auxilia na manutenção dos prazos, como reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção.

Em 31 de março de 2013, a EZTEC possuía 30 obras em andamento, sendo 24 obras próprias e 6 obras terceirizadas com nossos parceiros, totalizando 8279 unidades em construção.

A EZTEC entregou, no 1T13, os empreendimentos *Capital Corporate Offices* e *Up Home*. Lançados em abril de 2009 e abril de 2010, respectivamente, os empreendimentos possuem VGV combinado de R\$299,1 milhões, distribuídos em 606 unidades, com 97% destas vendidas ao final do trimestre.

A tabela abaixo detalha os empreendimentos performados pela Companhia no 1T13:

Empreendimento	Data de Lançamento	VGV Total Lanç. (R\$ MM)	% Partic. EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	Total Unidades	% Vendido Unidades
Capital Corporate Office	abr/09	235,4	100%	235,4	450	98%
Up Home	abr/10	63,7	100%	63,7	156	94%
<b>Total</b>		<b>299,1</b>		<b>299,1</b>	<b>606,0</b>	<b>97%</b>

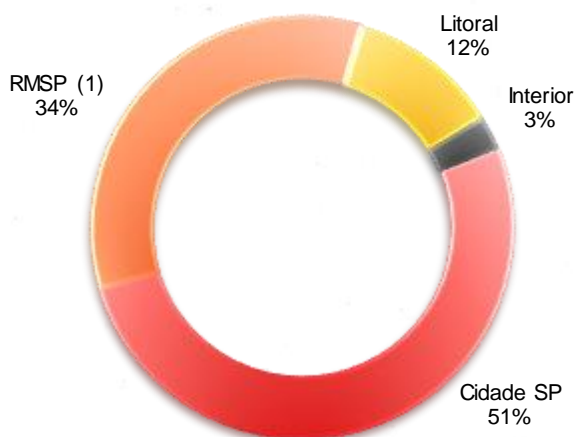
### Estoque de Terrenos (Land bank)

Em 31 de março de 2013, o **Estoque de Terrenos** (ex-EZ Towers) totalizou R\$4,1 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *land bank*, incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo, é de 11,1% do VGV. A EZTEC adquiriu quatro terrenos no 1T13, sendo 3 deles na cidade de São Paulo: *Agostinho Gomes*, *Guido Calói* e *Santo Arcádio*; e *Nevada*, na Região Metropolitana de São Paulo. Estes terrenos adicionaram um VGV potencial de **R\$391,8 milhões** ao *land bank* da Companhia.

Para maiores detalhes sobre a localização dos terrenos e empreendimentos da EZTEC pode ser obtido no site [www.eztec.com.br/ri](http://www.eztec.com.br/ri), na seção "Mapa de Empreendimentos".

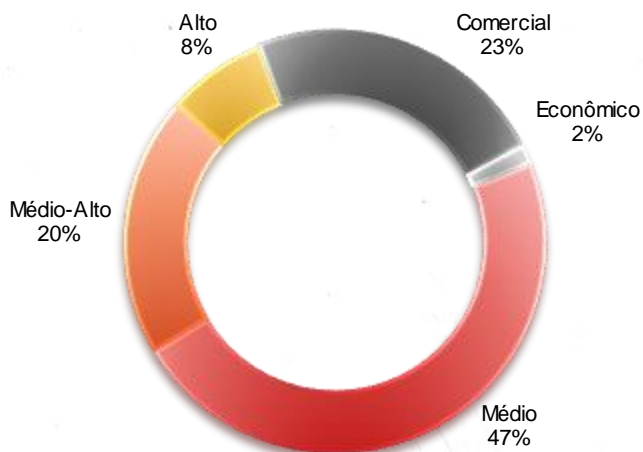
#### Dados Gerenciais 1T13

**Alocação de Terrenos por Região  
% do VGV Próprio**

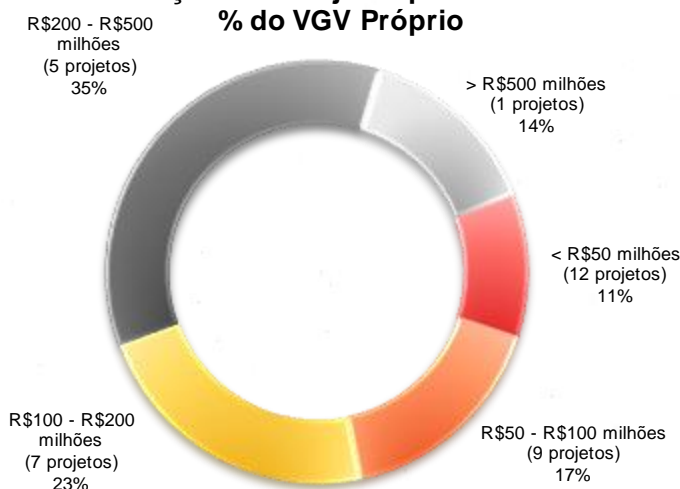


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

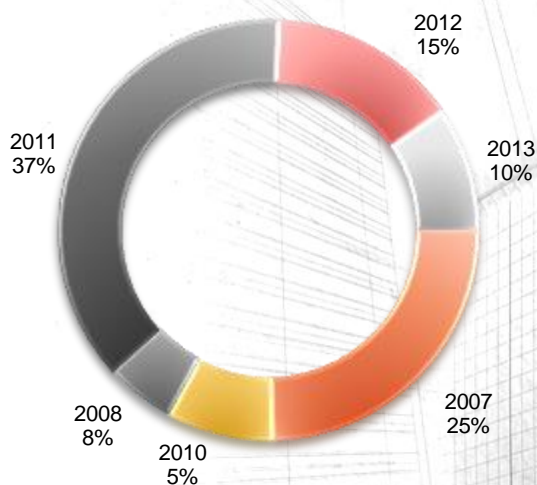
**Alocação de Terrenos por Padrão  
% do VGV Próprio**



**Alocação dos Projetos por Tamanho  
% do VGV Próprio**

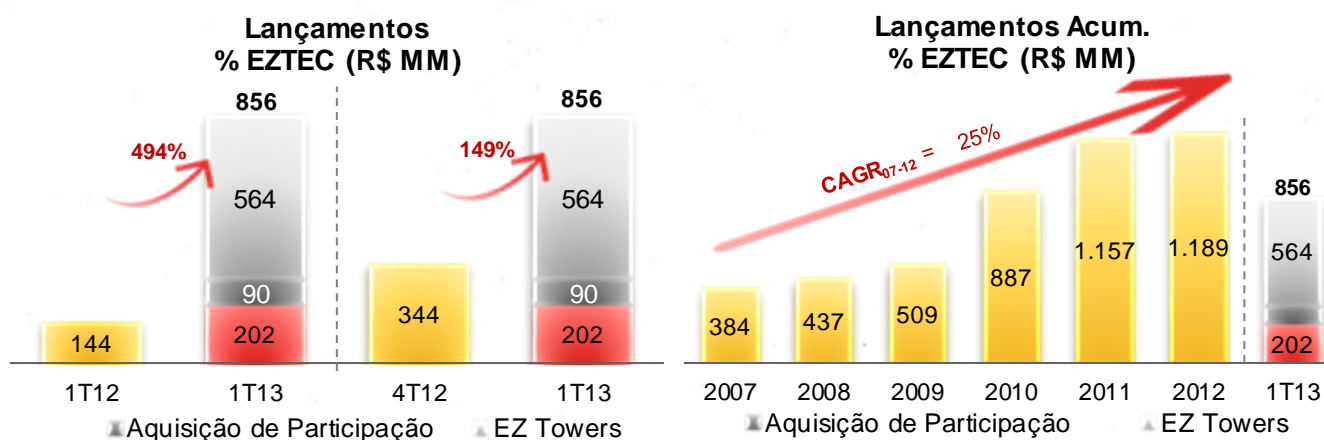


**Alocação de Terrenos por Idade  
% do VGV Próprio**



## Lançamentos

No 1T13, foram lançados 3 empreendimentos, na zona sul da cidade de São Paulo e no segmento residencial: o médio padrão *Premiatto Sacomã*, com VGV próprio de R\$50,3 milhões; e os projetos de alto padrão *Splendor Vila Mariana*, com VGV EZTEC de R\$66,2 milhões e *Le Premier Paraíso*, com VGV próprio de R\$85,4 milhões. Estes projetos, somados, representam um VGV EZTEC lançado de **R\$201,9 milhões**.



A tabela abaixo fornece informações dos novos empreendimentos imobiliários lançados em 1T13:

Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
<b>1T13</b>									
Premiatto Sacomã	Arroio Grande	Cidade SP	138	50,3	100%	50,3	66%	Residencial	Médio
Splendor Vila Mariana	Três de Maio	Cidade SP	34	66,2	100%	66,2	71%	Residencial	Alto
Le Premier Paraíso	Correia Dias	Cidade SP	40	85,4	100%	85,4	40%	Residencial	Alto
<b>Total</b>			<b>212</b>	<b>201,9</b>	<b>100%</b>	<b>201,9</b>	<b>62%</b>		

A EZTEC disponibiliza em seu site de Relações com Investidores ([www.eztec.com.br/ri](http://www.eztec.com.br/ri)), nas seções Histórico de Lançamentos e Empreendimentos EZTEC, informações sobre os lançamentos realizados desde 2005. Com esta iniciativa a Companhia busca manter seus investidores e clientes informados sobre as características de cada empreendimento lançado.

Além dos empreendimentos lançados no 1T13, a EZTEC adquiriu, via aumento de participação societária, o adicional de 20% em participação nos empreendimentos *Royale Prestige*, *Royale Tresor* e *Royale Merit*, cuja participação EZTEC tornou-se 60%. Considerando a adição de receita futura, bem como o incremento de participação no estoque de unidades remanescentes, o VGV adicionado a partir destas aquisições foi de **R\$90,2 milhões**. Cabe ressaltar que estas aquisições ocorreram conforme os critérios de rentabilidade sempre adotados pela Companhia. Assim, adicionando este valor aos lançamentos do trimestre, a EZTEC lançou um total de **R\$292,1 milhões** no ano.

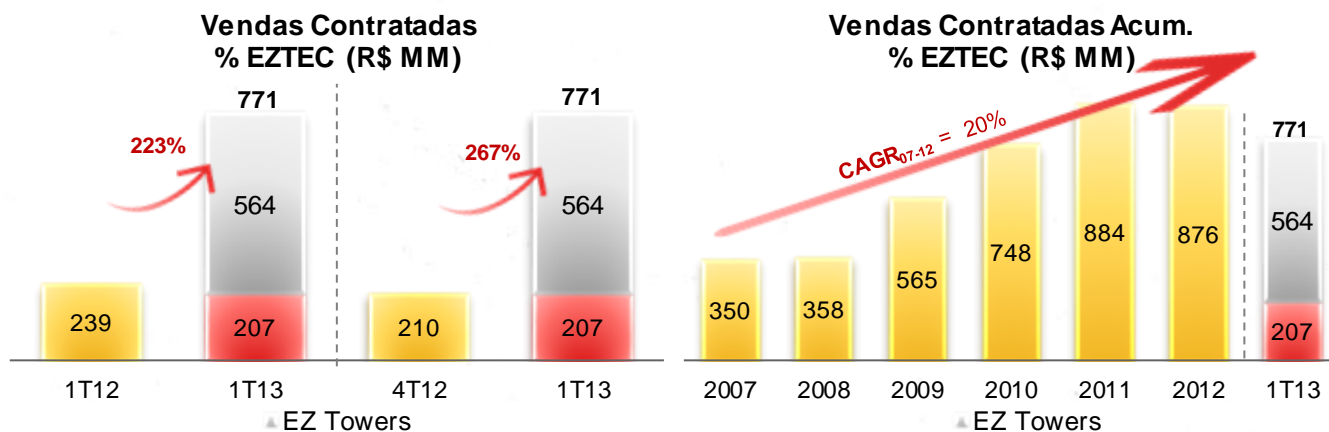
Em fato relevante no dia 19 de março de 2013 ("Guidance"), a EZTEC comunicou que projeta lançar, em 2013, entre R\$1,2 bilhão e R\$1,4 bilhão. Desta forma, o volume de **R\$292,1 milhões** representa 22,5% do ponto médio do *Guidance* de lançamentos.

Considerando a Torre A do *EZ Towers*, vendida em 15 de janeiro de 2013 por R\$564 milhões, a Companhia **lançou R\$856,1 milhões no primeiro trimestre de 2013**.

## Vendas

As Vendas Contratadas, participação EZTEC (líquidas de distratos e corretagem), atingiram R\$207,0 milhões em 1T13, com destaque para as vendas de unidades lançadas em trimestres anteriores, que representaram 49% do total. Além destas, deve-se destacar a performance dos 3 projetos lançados, que encontravam-se, em média, com 62% de suas unidades vendidas ao final do primeiro trimestre de 2013.

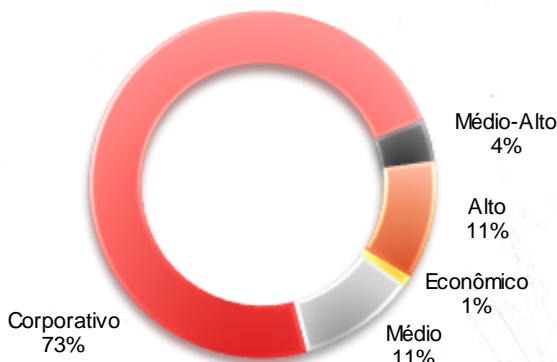
Considerando a Venda da Torre A do empreendimento *EZ Towers*, as **Vendas Contratadas atingiram R\$771,0 milhões no 1T13**, recorde histórico da Companhia.



**Dados Gerenciais 1T13**

Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
1T13	669.741.587	86,9%
4T12	39.235.715	5,1%
3T12	35.344.162	4,6%
2T12	4.684.387	0,6%
1T12	-1.093.562	-0,1%
2011	13.796.764	1,8%
2010	3.243.203	0,4%
2009	2.032.391	0,3%
2008	3.074.597	0,4%
2007	119.306	0,0%
2006	0	0,0%
Até 2005	818.000	0,1%

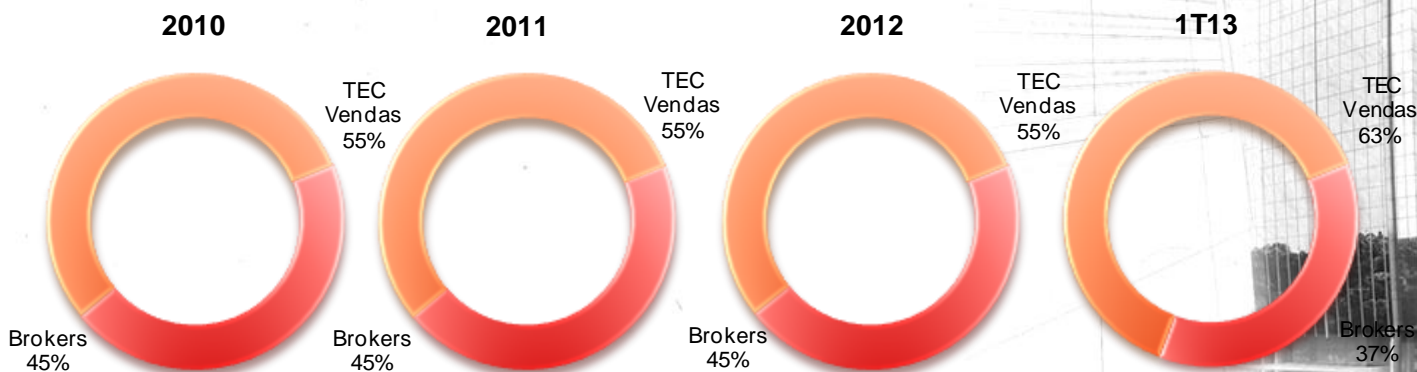
**Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio**



Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos originados. Com objetivo de eliminar o efeito da valorização do preço de venda no tempo, que ocasiona distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas, a EZTEC adota o metro quadrado como medida de estudo do índice VSO.

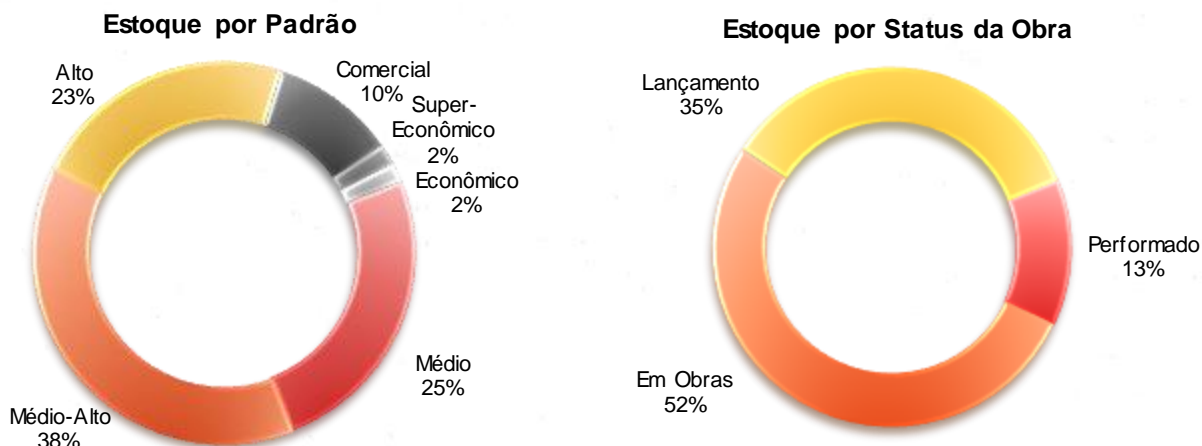
VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	1T13	4T12
+ Estoque Inicial (m²)	152.324	131.959
+ Lançamentos no período (m²)	75.992	61.805
<b>= Estoque + Lançamento (m²)</b>	<b>228.316</b>	<b>193.764</b>
- Vendas no período (m²)	79.899	41.440
<b>= Estoque Final (m²)</b>	<b>148.417</b>	<b>152.324</b>
VSO (%)	35,0%	21,4%

Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com 878 colaboradores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 63,2% das vendas realizadas no 1T13. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por R\$81,7 milhões das vendas de unidades lançadas em trimestres anteriores; [ii] inteligência de mercado, por captar informações de tendências de consumo para Companhia; e [iii] melhor precificação dos produtos, ao conseguir comunicar aos clientes os diferenciais produzidos pela EZTEC. Abaixo, a evolução da participação da equipe exclusiva de vendas EZTEC em relação às empresas imobiliárias contratadas.



## Unidades em Estoque

Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
<b>2004 e Anteriores</b>							
Prime House Ipiranga	jun/99	216	99%	2	100%	345.169	0
<b>2006</b>							
Splendor Tatuapé	ago/06	108	98%	2	100%	2.600.535	100.451
Collori	nov/06	312	99%	2	50%	520.880	0
Terraço Anália Franco	nov/06	46	98%	1	100%	739.400	0
<b>2007</b>							
Evidence	mar/07	144	99%	1	50%	292.600	0
Vert	mar/07	6	33%	4	100%	45.639.118	0
Sports Village Ipiranga	set/07	276	100%	1	100%	563.767	0
Quality House Lapa	out/07	288	99%	3	100%	1.569.006	243.024
Ville de France	abr/06	216	100%	1	50%	113.523	0
<b>2008</b>							
Clima do Parque	mar/08	336	99%	2	100%	1.348.200	0
Bell'Acqua	abr/08	152	97%	4	100%	2.179.150	0
Prime House Vila Mascote	jun/08	176	99%	2	100%	993.373	0
Splendor Square	jun/08	112	98%	2	100%	2.303.910	0
Premiatto	jun/08	424	100%	1	50%	293.700	12.976
Mundeo	jun/08	84	99%	1	100%	704.084	41.383
Splendor Klabin	set/08	48	96%	2	90%	3.089.390	0
Chácara Sant'Anna	nov/08	140	99%	1	50%	616.476	0
<b>2009</b>							
Supéria Moema	mar/09	153	99%	1	100%	810.857	0
Capital Corporate Office	out/07	450	98%	10	100%	11.090.300	1.090.897
Supéria Paraíso	ago/09	160	99%	2	100%	1.296.533	316.783
Reserva do Bosque	out/09	267	89%	30	50%	3.555.915	0
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	99%	2	100%	1.181.440	1.039.171
<b>2010</b>							
Gran Village Club	jan/10	324	97%	9	100%	4.271.190	290.495
Clima Mascote	fev/10	176	94%	11	100%	9.125.041	312.521
Massimo Residence	mar/10	108	90%	11	50%	3.609.894	455.694
Up Home	abr/10	156	94%	10	100%	6.139.166	336.830
Quinta do Horto	mai/10	119	84%	19	100%	14.053.055	1.517.644
Prime House Sacomã	mai/10	184	95%	10	100%	3.314.946	105.460
Sky	jun/10	314	89%	33	90%	19.749.827	743.816
Varanda Tremembé	jun/10	192	92%	15	100%	7.505.995	500.899
Sophis	set/10	26	96%	1	100%	4.995.530	0
Royale Prestige	out/10	240	83%	42	60%	34.209.817	573.100
Art'E	out/10	162	84%	26	50%	12.972.496	379.886
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	92%	26	100%	9.060.894	555.799
<b>2011</b>							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	85%	45	100%	33.551.858	6.592.740
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	97%	5	100%	2.646.244	444.000
Trend Paulista Offices	fev/11	252	93%	17	50%	6.919.091	230.423
Quality House Sacomã	fev/11	216	96%	8	100%	2.593.569	296.255
Royale Tresor	mar/11	240	81%	46	60%	20.871.267	416.002
Supéria Pinheiros	jun/11	108	88%	13	100%	8.225.750	0
Chateau Monet	jun/11	163	72%	45	100%	36.479.700	466.200
Still Vila Mascote	jun/11	150	53%	71	50%	17.698.880	874.125
Sophis Santana	set/11	50	56%	22	100%	46.023.490	0
Royale Merit	nov/11	160	51%	79	60%	39.528.065	308.881
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	55%	218	60%	17.642.304	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	84%	25	100%	12.146.750	455.156
Vivart Tremembé	dez/11	158	78%	35	100%	13.670.979	366.300
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	84%	77	100%	28.354.600	439.560
<b>2012</b>							
Neo Offices	fev/12	96	95%	5	100%	2.584.726	0
Bosque Ventura	mar/12	450	93%	30	70%	8.622.625	126.558
Terraço do Horto	mai/12	44	75%	11	100%	2.953.943	0
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	88%	13	100%	7.350.382	224.504
In Design	jun/12	422	49%	216	100%	51.376.224	900.000
The View Nova Atlântica	jul/12	200	80%	40	100%	18.026.376	843.289
Green Work	jul/12	369	85%	55	100%	22.028.675	7.926.578
Up Home Santana	ago/12	96	39%	59	100%	26.983.986	0
Chácara Cantareira	set/12	292	61%	113	50%	28.937.208	157.500
Prime House São Bernardo	set/12	508	55%	229	100%	60.147.679	0
Parque Ventura	out/12	508	73%	135	70%	35.746.053	146.697
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	60%	197	28%	25.684.250	188.610
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	40%	194	28%	46.521.455	0
Brasiliano	nov/12	162	77%	38	45%	7.978.470	0
Dez Cantareira	dez/12	300	56%	133	50%	12.138.103	0
<b>2013</b>							
Premiatto Sacomã	fev/13	138	66%	47	100%	16.574.021	0
Splendor Vila Mariana	mar/13	34	71%	10	100%	18.510.445	0
Le Premier Paraíso	mar/13	40	40%	24	100%	58.768.026	0
<b>Total</b>		<b>14.238</b>		<b>2.545</b>		<b>948.140.368</b>	<b>30.354.676</b>

**Dados Gerenciais – 1T13****PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS**

Conforme divulgado em 15 de janeiro de 2013, a EZTEC e a São Carlos anunciaram o contrato de Alienação e Aquisição da Torre A do projeto *EZ Towers*, pelo valor de **R\$564 milhões**. A receita da venda é reconhecida a partir do 1T13 e de acordo com a evolução da obra, conforme o método PoC (“percentage of completion”), devendo-se descontar os efeitos de Ajuste Valor Presente (AVP). Até 31 de março de 2013, o custo total incorrido para o projeto, considerando a construção das duas torres, era de R\$144,4 milhões.

O formato de pagamento do valor da venda é dividido em dois tipos de parcelas: [i] Parcelas Determinadas corrigidas pelo INCC, sendo que a primeira delas já foi paga ainda no 1T13, no valor de R\$58 milhões; e [ii] em Parcelas Variáveis, relacionadas aos encargos do Financiamento à Construção e que são integralmente assumidas pela São Carlos.

Além do contrato de Compra e Venda, nesta mesma data, foi firmado o Contrato de Financiamento à Construção do projeto, entre EZTEC e São Carlos junto ao Banco Bradesco, no valor total de R\$425 milhões. Esse financiamento **será integralmente assumido pela São Carlos na entrega da escritura da Torre A**, como parte do pagamento da torre, assim como seus respectivos encargos.

As obras do *EZ Towers*, iniciadas em 2012 seguem conforme o planejado. Até o momento, a estrutura do 18º pavimento da Torre A já está concluída, enquanto a estrutura da Torre B se encontra no 2º pavimento. A estrutura da periferia, que incluem o edifício garagem está 95% finalizada. A programação atual contempla a entrega da Torre A ao final de 2014 e da Torre B em 2015.



Representação Artística – Visão Noturna



Foto do Canteiro de Obra EZTowers em 09 de maio de 2013

## MERCADO DE CAPITAIS

### Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 ações ordinárias e um *free float* de 33,4%, que corresponde a 49.056.354 ações (13 de maio de 2013).

### Ativo Líquido

A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

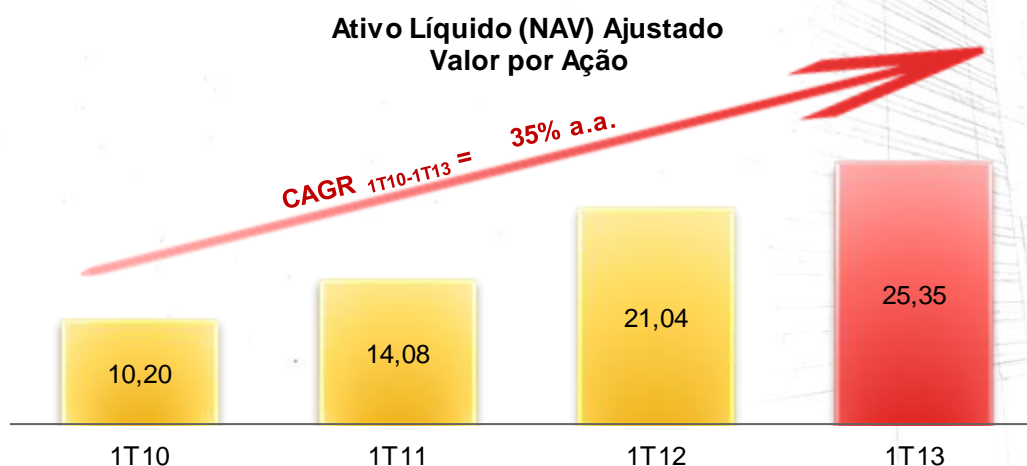
<b>Cálculo do Ativo Líquido</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T13</b>	<b>4T12</b>
<b>Contabilidade - Controladora</b>	<b>1.728.719</b>	<b>1.004.701</b>
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	173.067	150.684
(-) Dívida Bruta	(97.646)	(104.406)
(+) CEPAC	75.460	65.309
(+) Recebíveis Não Performados	1.802.527	1.372.785
(+) Recebíveis Performados	364.932	275.309
(-) Obrigações de Construção	(943.274)	(1.084.067)
(+) Terrenos em Estoque <sup>(1)</sup>	343.474	322.719
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar <sup>(2)</sup>	(95.365)	(65.338)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	31.743	25.037
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	73.801	46.669
<b>Estoque Gerencial</b>	<b>1.614.495</b>	<b>2.257.636</b>
(+) Unidades em Estoque <sup>(3)</sup>	978.495	961.123
(+) Projeto em Construção EZ Towers	636.000	1.200.000
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	0	96.514
<b>Ativo Líquido Compartilhado</b>	<b>375.963</b>	<b>276.896</b>
<b>Ativo Líquido Ajustado Total</b>	<b>3.719.177</b>	<b>3.539.233</b>
<b>Total de Ações</b>	<b>146.724</b>	<b>146.724</b>
<b>Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado</b>	<b>25,35</b>	<b>24,12</b>

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

(2) Contas a pagar pela aquisição de terrenos e aquisição de cotas de participação em projetos.

(3) Unidades em estoque em função da tabela de preço vigente.

Importante ressaltar que os terrenos em estoque estão considerados a **valor contábil**, ou seja, valor efetivamente pago no momento da transação, desconsiderando a valorização real que ocorreu no período. Além disso, o cálculo de Ativo Líquido desconsidera o VGV potencial de R\$4,1 bilhões que estes terrenos podem gerar.



## EVENTOS SUBSEQUENTES

No segundo semestre de 2013, a EZTEC já lançou o projeto *EZ Mark*. Localizado na Av. Domingos de Moraes, o comercial de salas, com mais 20.000 m<sup>2</sup> de área privativa, possui VGV próprio de R\$333,8 milhões e encontra-se com 50% de suas unidades vendidas.

Desta forma, considerando o volume lançado no 1T13, a EZTEC já atingiu R\$625,9 milhões em lançamentos nos primeiros 5 meses de 2013, o que corresponde a 48,1% do ponto médio do *Guidance* para o ano.



*EZ Mark*

Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst Young Terco Auditores Independentes S/S não prestaram durante o primeiro trimestre de 2013 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Informações como o EBITDA, volume de vendas e VGV lançado não foram revisadas pelos auditores independentes.

Disclaimer: Este comunicado contém considerações futuras referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da EZTEC S.A.. Estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da EZTEC S.A. em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação arquivados pela EZTEC S.A. e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

**ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO**

<b>Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado</b>	
<b>Período findo em 31.Março.2013</b>	<b>1T13</b>
<b>Valores expressos em milhares de reais - R\$</b>	
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>151.256</b>
<b>Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais :</b>	<b>(19.435)</b>
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	6.706
Variação Monetária e juros, líquidos	(14.690)
Depreciações e Amortizações	1.214
Equivalência Patrimonial	(19.773)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	7.106
Baixa de Imobilizado	2
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais :</b>	<b>(100.203)</b>
Contas a Receber de Clientes	(109.942)
Imóveis a Comercializar	34.606
Aquisição CEPAC	(10.152)
Despesas Antecipadas	(12.084)
Demais Ativos	(2.631)
<b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais :</b>	<b>13.467</b>
Adiantamento de Clientes	(4.244)
Juros Pagos	(6.754)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(5.753)
Fornecedores	23.520
Outros Passivos	6.698
<b>Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais</b>	<b>45.085</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:</b>	<b>(35.256)</b>
Aplicações Financeiras	(90.239)
Resgate de títulos financeiros	76.977
Ágio na Aquisição de Investimentos	(5.370)
Aquisição de Investimentos	(22.201)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(1.348)
Dividendo recebido de Investida	6.925
<b>Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos</b>	<b>(35.256)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:</b>	<b>(2.515)</b>
Captação de Empréstimos e Financiamentos	36.887
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(20)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(39.382)
<b>Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos</b>	<b>(2.515)</b>
<b>Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>7.314</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b>	<b>228.391</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício</b>	<b>45.782</b>

**ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO**

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada <sup>(1)</sup>
<b>2006</b>					
Splendor Vila Mascote	mar/06	mai-09 e set-09	100%	100%	77.427
Splendor Santana	mai/06	nov/09	100%	100%	52.956
Splendor Tatuapé	ago/06	out-09 e fev-10	100%	98%	80.647
Collori	nov/06	nov/09	50%	99%	62.430
Terraço Anália Franco	nov/06	nov/09	100%	98%	29.698
<b>2007</b>					
Evidence	mar/07	set/10	50%	99%	41.367
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	145.636
Vert	mar/07	fev/10	100%	33%	15.699
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	84.154
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	92.211
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	99%	98.435
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	100%	53.678
<b>2008</b>					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	99%	147.818
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	97%	41.778
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	99%	58.004
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	98%	79.406
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	99%	75.278
Mundeo	jun/08	out/10	100%	99%	26.026
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	96%	43.899
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.252
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	99%	77.487
<b>2009</b>					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	99%	68.973
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	98%	282.984
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	88.093
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	7.170
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	99%	58.420
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	100%	9.905
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.950
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	89%	25.629
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	99%	70.476
<b>2010</b>					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	97%	110.127
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	94%	92.491
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	90%	30.015
Up Home	abr/10	jan/13	100%	94%	69.396
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	84%	62.077
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	95%	4.182
Sky	jun/10	out/13	90%	89%	124.609
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	92%	48.061
Sophis	set/10	out/13	100%	96%	82.642
Royale Prestige	out/10	set/13	60%	83%	133.858
Art'E	out/10	nov/13	50%	84%	41.962
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	92%	76.212
<b>2011</b>					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	85%	108.614
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	97%	51.153
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	93%	58.369
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	96%	53.142
Royale Tresor	mar/11	mar/14	60%	81%	64.395
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	88%	25.909
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	72%	44.016
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	53%	8.407
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	56%	30.260
Royale Merit	nov/11	mar/15	60%	51%	12.274
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	50%	55%	7.863
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	84%	20.318
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	78%	11.131
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	84%	47.015
<b>2012</b>					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	95%	20.795
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	70%	93%	13.303
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	75%	62.927
Massimo Nova Saúde	jun/12	mar/15	100%	88%	10.917
In Design	jun/12	jul/15	100%	49%	9.072
The View	jul/12	abr/12	100%	80%	17.105
Green Work	jul/12	abr/15	100%	85%	12.352
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	39%	5.172
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	50%	61%	4.291
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	55%	8.378
Parque Ventura	out/12	jan/16	70%	73%	7.377
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	jan/16	28%	60%	4.311
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	jan/16	28%	40%	3.482
Brasiliano	nov/12	set/15	45%	77%	8.266
Dez Cantareira	dez/12	abr/15	50%	56%	904
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	39%	5.172
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	55%	8.378
<b>2013</b>					
EZ Towers	jan/13	dez/15	100%	50%	164.446
Le Premier Paraíso	mar/13	fev/16	100%	40%	11.929
Premiatto Sacomã	fev/13	jan/16	100%	66%	4.182
Splendor Vila Mariana	mar/13	out/15	100%	71%	12.360

(1) Considera a receita de venda de imóveis (líquida de distratos), atualização monetária e financeira ponderada pela participação da Companhia.

## GLOSSÁRIO

---

**Alto Padrão:** Unidade com preço de venda acima de R\$8.000,01 por metro quadrado, na data do lançamento.

**CEPACs:** Instrumentos de captação de recursos pelas prefeituras para financiar obras públicas de urbanização, são adquiridos por empresas interessadas em ampliar o potencial de construção de uma área. Os CEPACs são considerados ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos e podem ser negociados no mercado secundário da Bovespa.

**Custo de Imóveis Vendidos:** Composto pelo custo de terreno, desenvolvimento de projeto (incorporação), custo de construção e despesas relacionadas ao financiamento à produção (SFH).

**Land bank:** Banco de Terrenos que a EZTEC detém para futuros empreendimentos que poderão ser adquiridos em espécie, utilização do caixa ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

**Médio-Alto Padrão:** Unidade com preço de venda entre R\$6.000,01 e R\$8.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

**Médio Padrão:** Unidade com preço de venda entre R\$4.000,01 e R\$6.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

**Método POC (Percentage of Completion):** De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

**Padrão Econômico:** Unidade com preço de venda entre R\$2.500,01 até R\$4.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

**Padrão Super Econômico:** Unidade com preço de venda inferior a R\$2.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

**Patrimônio de Afetação:** Regime pelo qual o patrimônio do empreendimento permanece segregado do patrimônio do incorporador até a conclusão da obra. O caixa do empreendimento também não é afetado em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os empreendimentos submetidos a este regime obtêm um RET (Regime Especial Tributário), com o benefício tributário de uma alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a receita.

**Recebíveis Performados:** Valores a receber de clientes referentes a unidades concluídas.

**Receitas de Vendas a Apropriar:** Corresponde às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros em função da evolução financeira da obra.

**Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar:** Em função do reconhecimento de receitas ser decorrente da evolução financeira da obra (Método PoC), as receitas de incorporação de contratos assinados é reconhecida em períodos futuros. Sendo assim, o Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção das unidades a serem reconhecidas em períodos futuros.

**ROE (Return On Equity):** Em português Retorno sobre o Patrimônio Líquido. Indicador financeiro que mede o retorno do capital investido pelos acionistas (patrimônio líquido). Para calculá-lo, basta dividir o lucro líquido da empresa pelo seu patrimônio líquido.

**Vendas Contratadas:** Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.

**GVV (Valor Geral de Vendas):** Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.

**GVV EZTEC (Valor Geral de Vendas EZTEC):** Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à sua participação no empreendimento.

## Notas Explicativas

### EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2013

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A., sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa nº 10.

A Companhia, por meio de suas controladas (isoladamente ou em conjunto), mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

As presentes informações financeiras intermediárias, incluem:

- As informações financeiras intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, incluindo as Orientações OCPC01 e OCPC 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), sendo identificadas como Consolidado - IFRS e BR GAAP.
- As informações financeiras intermediárias da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), que compreende as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

## Notas Explicativas

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as orientações, as interpretações e os pronunciamentos emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

As informações financeiras intermediárias individuais da controladora apresentam os investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, e nas informações financeiras intermediárias consolidadas demonstram os investimentos das sociedades controladas em conjunto, diferentemente das IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos em controladas pelo valor de custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e o resultado da controladora em suas informações financeiras intermediárias individuais, atribuíveis aos acionistas controladores. Assim sendo, as informações financeiras intermediárias consolidadas e as informações financeiras intermediárias individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de informações financeiras intermediárias.

As práticas e políticas contábeis utilizadas na elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas do período findo em 31 de março de 2013 estão consistentes com as utilizadas no exercício anterior, reapresentado conforme nota explicativa nº3.

### 2.2. Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

### 2.3. Bases de consolidação

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na nota explicativa nº 10 (criadas com o propósito de administração e construção de empreendimentos imobiliários) e do Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado EZTEC. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações financeiras intermediárias, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

#### a) Investimentos em controladas

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

#### b) Investimentos em controladas em conjunto

## Notas Explicativas

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas informações financeiras intermediárias consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas informações financeiras intermediárias individuais da controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

### c) Fundo de investimento exclusivo

Fundo de investimento financeiro administrado por instituição financeira de primeira linha, que aplica basicamente em títulos públicos federais, operação compromissada e certificados de depósito bancário. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando limitadas às taxas de administração dos ativos e outros serviços inerentes às operações dele.

A Companhia detém 100% das cotas do Fundo, e em sua essência é um fundo de investimento exclusivo. Nesta situação em conformidade com as Instruções da CVM nºs 247/1996 e 408/2004, a Companhia consolidou o Fundo em suas demonstrações financeiras com o objetivo de evidenciar a situação financeira e patrimonial como um todo.

O fundo exclusivo é anualmente auditado por auditores independentes e o exercício social inicia-se em 1º de abril e termina em 31 de março de cada ano.

Seus recursos são utilizados, preponderantemente, na aquisição de terrenos, na formação de parcerias e no custeio dos empreendimentos em andamento, conforme demonstrado no Fluxo de Caixa.

## 2.4. Combinação de negócios

Nas informações financeiras intermediárias consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente com os antigos controladores da adquirida e das participações societárias emitidas pela controladora em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

As participações de acionistas não controladores, que correspondem a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de liquidação, poderão ser inicialmente mensuradas pelo valor justo ou com base na parcela proporcional das participações não controladoras nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis da adquirida.

## 2.5. Moeda funcional e de apresentação

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real (R\$).

## Notas Explicativas

### 2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

- **Julgamentos:** a preparação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações financeiras intermediárias.
- **Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:
  - **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;
  - **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final;

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a fiscalização por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, tampouco, que estas autuações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

➤ **Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isto não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

### 2.7. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia e suas controladas fizerem parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros,

## Notas Explicativas

se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

### a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e bancos e aplicações em fundo de investimento com alto índice de liquidez, prontamente conversíveis em um montante de caixa e sujeitos a insignificante risco de mudança de valores. São demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das informações financeiras intermediárias, líquidos de provisão para perdas, quando aplicável.

- Aplicações financeiras

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário – CDBs e Letras Financeiras do Tesouro, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das informações financeiras intermediárias, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

- Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis” até a entrega das chaves e como “Receitas financeiras” (juros ativos) após a entrega das chaves.

### b) Passivos financeiros

- Empréstimos e financiamentos

Representados basicamente por financiamentos de crédito imobiliário cujos recursos são aplicados nas obras. Estão apresentados pelo seu valor original, acrescidos de juros e atualização monetária previstos em seus contratos.

### c) Outros ativos e passivos financeiros sujeitos à indexação

Ativos e passivos em reais (R\$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de juros efetivos, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas de encerramento das informações financeiras

## Notas Explicativas

intermediárias. De forma similar, ganhos e perdas cambiais e variações monetárias são reconhecidos no resultado, quando auferidos e incorridos.

### d) Instrumento de patrimônio (ações em tesouraria)

A recompra de ações da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado proveniente de compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos de patrimônio da Companhia.

## 2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos de empréstimos e financiamentos voltados para a produção dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

A Companhia através de suas controladas adquiriu terrenos na forma de permuta, por unidades no próprio local do terreno, porém até a data das informações financeiras intermediárias não foram lançado nenhum empreendimento nestes terrenos, os quais encontram-se registrados na contabilidade pelo seu valor contratual. O valor justo será apurado no momento em que a Companhia promover o lançamento do empreendimento e definir a tabela de preços das unidades imobiliárias.

## 2.9. Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

## 2.10. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, com as respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada dos bens, exceto para as benfeitorias em propriedades de terceiros, as quais estão sendo depreciadas pelo prazo de locação dos imóveis.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente, as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

## Notas Explicativas

### 2.11. Avaliação do valor recuperável de ativos (“*impairment test*”)

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. 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.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: Imóveis a Comercializar, Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, Investimentos, Imobilizado e Intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

### 2.12. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

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.

### 2.13. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

### 2.14. Imposto de renda e contribuição social

#### Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa nº 2.16. para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro

## Notas Explicativas

real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda e a contribuição social, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,89% e 0,98%, respectivamente, sendo que a partir de 1º de janeiro de 2013, através da Medida Provisória de nº 601 de 28 de dezembro de 2012, essas taxas mudaram para 1,26% e 0,66%.

### 2.15. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins diferidos de recolhimento são reconhecidos no circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.16., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de venda e os custos de terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, gastos com manutenção (garantia) e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, aprovada pela CVM e pelo CFC, levando-se em consideração a análise das operações quanto ao atendimento dos requisitos previstos na referida orientação técnica para o reconhecimento de suas receitas e custos operacionais. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”.

A “Receita de Venda” está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as “Contas a Receber” de empreendimentos em construção.

Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pelos referidos pronunciamentos, deixarão de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 13. Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é de forma integral, bem como seus custos.

## Notas Explicativas

Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo “International Accounting Standards Board - IASB” como parte do projeto “Revenue from Contracts with Customers” (Receitas de Contratos com Clientes), que se encontra em forma de minuta para discussão. Os resultados dessa análise podem fazer com que as entidades de incorporação imobiliária tenham de revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

### 2.17. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B - NTN-B que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

### 2.18. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais.

### 2.19. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras intermediárias individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das informações financeiras intermediárias e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e a recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da demonstração do valor adicionado apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

### 2.20. Lucro básico e diluído por ação

## Notas Explicativas

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou nos eventos subsequentes na preparação das informações financeiras intermediárias.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota explicativa nº 23.

### 2.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas

Na data de elaboração destas informações financeiras intermediárias, o seguinte IFRS, Alterações e Interpretações do IFRIC havia sido publicado, porém não era de aplicação obrigatória:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2015.

A Administração da Companhia avaliou essa nova norma e, não espera efeitos significativos sobre os valores reportados.

### 3. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs/CPCs (CONSOLIDADO)

Com a aplicação das normas IFRS 10 (CPC 36 R3) – Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 – Acordos de Participações / CPC19 R2 – Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto (Joint Venture) , algumas controladas em conjunto, deixaram de ser consolidadas, nas suas informações financeiras intermediárias consolidadas, passando a utilizar o método de equivalência patrimonial. Essa adoção não impactou no Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

Dessa maneira, a Companhia elaborou suas informações financeiras intermediárias de acordo com as normas previstas nas IFRSs para os períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012 considerando a adoção dessas normas. A seguir os principais ajustes efetuados pela Companhia no balanço patrimonial (consolidado) de 31 de dezembro de 2011 e 2012, e no resultado para o período findo em 31 de março de 2012, apresentadas nessas informações financeiras intermediárias para fins de comparação.

#### Efeitos da adoção do CPC nos ativos e passivos do consolidado em 1º de janeiro de 2012

<u>Contas</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u>	<u>1º/01/2012 (reapresentado)</u>
<b>Ativo</b>			
Total do ativo circulante	898.830	(114.527)	784.303
Não circulante			
Investimentos	-	167.733	167.733
Outros ativos	<u>875.448</u>	<u>(114.575)</u>	<u>760.873</u>
Total do ativo não circulante	<u>875.448</u>	<u>53.158</u>	<u>928.606</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<u>1.774.278</u>	<u>(61.369)</u>	<u>1.712.909</u>

**Notas Explicativas****Passivo e Patrimônio Líquido**

Total do passivo circulante	247.089	(33.843)	213.245
Total do passivo não circulante	109.828	(15.365)	94.463
Total do patrimônio líquido dos acionistas	1.398.335	-	1.398.335
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	<u>19.026</u>	<u>(12.160)</u>	<u>6.866</u>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>1.774.278</u></b>	<b><u>(61.369)</u></b>	<b><u>1.712.909</u></b>

**Efeitos da adoção do CPC nos ativos e passivos do consolidado em 31 de dezembro de 2012**

<u>Contas</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u>	<u>31/12/2012 (reapresentado)</u>
<b>Ativo</b>			
Total do ativo circulante	1.330.295	(227.663)	1.102.632
Não circulante			
Investimentos	-	231.940	231.940
Outros ativos	<u>812.466</u>	<u>(104.813)</u>	<u>707.653</u>
Total do ativo não circulante	<u>812.466</u>	<u>127.127</u>	<u>939.593</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b><u>2.142.761</u></b>	<b><u>(100.536)</u></b>	<b><u>2.042.225</u></b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>			
Total do passivo circulante	328.599	(32.546)	296.053
Total do passivo não circulante	137.671	(54.248)	83.423
Total do patrimônio líquido dos acionistas	1.654.661	-	1.654.661
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	<u>21.830</u>	<u>(13.742)</u>	<u>8.088</u>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>2.142.761</u></b>	<b><u>(100.536)</u></b>	<b><u>2.042.225</u></b>

**Efeitos da adoção do CPC no resultado do consolidado em 31 de março de 2012**

<u>Contas</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u>	<u>31/03/2012 (reapresentado)</u>
<b>Demonstração do Resultado</b>			
Receitas líquidas	185.940	(34.616)	151.324
Custo incorrido nas unidades realizadas	(92.226)	19.397	(72.829)
Lucro Bruto	93.714	(15.219)	78.495
Despesas/Receitas Operacionais	(20.707)	14.435	(6.272)
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	73.007	(784)	72.223
Resultado financeiro	11.180	(184)	10.996
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	84.187	(968)	83.219
Imposto de renda e contribuição social	(5.573)	1.141	(4.432)
Lucro líquido do período	78.614	173	78.787
Lucro líquido do período atribuível a:			
Acionistas	78.264	-	78.264
Participação dos não controladores	350	173	523

**Notas Explicativas**Efeitos da adoção do CPC no Fluxo de caixa do consolidado em 31 de março de 2012

<u>Contas</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u>	<u>31/03/2012 (reapresentado)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	(103.898)	40.494	(63.404)
Caixa líquido das atividades de Investimentos	<u>33.018</u>	<u>(29.558)</u>	<u>3.460</u>
<b>Redução de caixa e equivalentes</b>	<b><u>(70.880)</u></b>	<b><u>10.936</u></b>	<b><u>(59.944)</u></b>

As informações financeiras intermediárias individuais não sofreram alterações em relação ao anteriormente apresentado.

**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

São representados por:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>		<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012 (reapresentado)</u>
Caixa e bancos	<u>4.197</u>	<u>625</u>	<u>45.782</u>	<u>38.470</u>
	<u>4.197</u>	<u>625</u>	<u>45.782</u>	<u>38.470</u>

**5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

Os montantes em 31 de março de 2013 de R\$81.525 e R\$127.285 (R\$62.013 e R\$112.214 em 31 de dezembro de 2012), na controladora e no consolidado, respectivamente, referem-se a aplicações em CDBs, e classificadas como **“Disponíveis para Negociação”**, de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. As taxas de remuneração variam de 75,0% a 110,5% do CDI.

**6. CONTAS A RECEBER**

	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012 (reapresentado)</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	364.932	275.309
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	707.181	682.322
Duplicatas a receber – serviços	<u>87</u>	<u>178</u>
	1.072.200	957.809
Créditos de clientes securitizados	<u>(95)</u>	<u>(95)</u>
	<u>1.072.105</u>	<u>957.714</u>

**Notas Explicativas**

Circulante	<u>584.538</u>	<u>509.100</u>
Não circulante	<u>487.567</u>	<u>448.614</u>

(\*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de março de 2013, no montante de R\$31.743 (R\$25.037 em 31 de dezembro de 2012). A taxa média utilizada para o período findo em 31 de março de 2013 foi de 3,57% ao ano (4,20% ao ano em 31 de dezembro de 2012) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2013 e de 31 de dezembro de 2012, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
2014 (a partir de março)	223.986	192.297
2015	96.236	84.302
2016	50.600	42.746
2017	35.551	37.414
A partir de 2018	<u>81.194</u>	<u>91.855</u>
	<u>487.567</u>	<u>448.614</u>

## Notas Explicativas

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber por incorporação de imóveis em 31 de março de 2013 e 31 dezembro de 2012:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Vencidos:		
Até 30 dias	3.815	43.693
De 31 a 60 dias	31.222	17.252
De 61 a 90 dias	29.223	1.135
De 91 a 120 dias	1.498	7.404
Acima de 120 dias	<u>14.875</u>	<u>3.145</u>
	80.633	72.629
A vencer	<u>991.567</u>	<u>885.180</u>
	<u>1.072.200</u>	<u>957.809</u>

Dos valores vencidos em 31 de março de 2013, aproximadamente 80,4% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor.

Os créditos de clientes securitizados com coobrigação em 31 de março de 2013 no montante de R\$95 (em 31 de dezembro de 2012, R\$95), foram gerados na venda de parte do contas a receber da controlada Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários, exceto as comentadas anteriormente.

### 7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Imóveis concluídos	31.340	28.434
Imóveis em construção	185.299	213.034
Terrenos para novas obras	343.474	322.719
Adiantamento para fornecedores	<u>16.836</u>	<u>13.398</u>
	<u>576.949</u>	<u>577.585</u>
Circulante	<u>344.927</u>	<u>403.543</u>
Não circulante	<u>232.022</u>	<u>174.042</u>

## Notas Explicativas

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de abril 2013, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para abril de 2014 em diante foram classificados no ativo não circulante.

Em 31 de março de 2013, a Companhia, por meio de sua investida com controle compartilhado Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno em Bertioga, no montante de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais, e além desse terreno, existem outros na região de Bertioga, Estado de São Paulo, no montante de R\$6.015, registrados nas controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda.

A Administração da Companhia no final de 2012 avaliou seus “Terrenos para novas obras”, a preço de mercado e, com base no resultado dessas avaliações, concluiu que não há necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável, uma vez que seu valor contábil está inferior ao de mercado.

No período findo em 31 de março de 2013, o valor de juros capitalizados é de R\$2.247 (R\$652 em 31 de dezembro de 2012) no consolidado, com base nas taxas de financiamentos, mencionadas na nota explicativa nº14.

### 8. TRIBUTOS CORRENTES A RECUPERAR

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	21.257	20.907	21.815	21.508
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	22	21
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins	-	-	193	193
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	115	109
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-	31	27
Outros	=	=	575	783
	<u>21.263</u>	<u>20.913</u>	<u>22.751</u>	<u>22.641</u>
Circulante	=	-	1.488	1.728
Não circulante	<u>21.263</u>	<u>20.913</u>	<u>21.263</u>	<u>20.913</u>

(\*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte deste valor.

**Notas Explicativas****9. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	<u>71.677</u>	<u>61.526</u>	<u>75.460</u>	<u>65.309</u>
Circulante	<u>21.219</u>	<u>21.219</u>	<u>25.002</u>	<u>25.002</u>
Não Circulante	<u>50.458</u>	<u>40.307</u>	<u>50.458</u>	<u>40.307</u>

Os “Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC” estão registrados ao custo que está inferior a cotação do último leilão ocorrido em 15 de junho de 2012.

Esse montante está registrado no ativo circulante e não circulante, de acordo com a perspectiva de utilização em empreendimentos a serem lançados.

**10. INVESTIMENTOS**

Sociedade controlada	Participação - %	Capital social	Controladora - BR GAAP				Investimentos	
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	60,00	11.191	10.125	(158)	(95)	6.075	6.012	
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	11.907	42.005	3.982	3.982	42.005	38.022	
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99	1	931	-	-	931	921	
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	72.672	7.538	7.538	72.672	65.133	
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.626)	-	-	-	-	
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99	6.001	14.893	1.468	1.468	14.893	13.424	
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a)	50,00	9.942	25.941	1.547	773	12.970	14.497	
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	25.311	21.445	(243)	(243)	21.445	21.088	
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	70,00	13.621	15.591	2.822	1.975	10.913	8.938	
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	21.720	(69)	(69)	21.720	21.790	
Áustria Incorporadora Ltda.	99,99	1	9.008	(13)	(13)	9.008	8.796	
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.081	15.575	-	-	15.575	795	
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	15.494	(49)	(49)	15.494	15.543	
Blumenau Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	2.572	-	-	859	859	

**Notas Explicativas**

Sociedade controlada	Participação - %	Capital social	Controladora - BR GAAP				
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2013	31/12/2012
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	8.712	-	-	2.910	2.893
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	9.471	844	844	9.471	8.627
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	4.892	-	-	4.892	4.892
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00	2.689	3.898	413	206	1.949	1.742
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.082	8.868	1.466	1.466	8.868	7.402
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1.901	-	-	1.901	1
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	20.079	1.455	1.455	20.079	18.819
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	6.396	46	46	6.396	6.629
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	25.447	1.984	1.984	25.447	23.163
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	12.663	445	445	12.662	13.517
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	70,00	19.206	20.894	(566)	(397)	14.625	13.773
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99	1	66	(27)	(27)	66	93
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15.969	(10)	(133)	(123)	-	123
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	44.800	2.114	2.114	44.800	37.787
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda. (a)	50,00	8.360	11.258	(122)	(61)	5.629	5.576
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	55.107	247.112	77.262	77.262	247.112	248.957
Genova Incorporadora S.A. (a)	60,00	5.090	19.074	2.115	1.269	11.444	10.175
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	43.584	829	829	43.584	43.956
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	7.019	1.041	1.041	7.019	5.628
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	25.528	-	-	25.528	25.405
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.790	(17)	(17)	3.790	3.808
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	581	(34)	(34)	581	5
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	11	-	-	11	11
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99	1	4.203	-	-	4.203	3.150
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	11.075	-	-	3.699	3.666
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	486	-	-	389	389
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	50,00	32.073	68.007	7.666	3.833	34.003	34.796

**Notas Explicativas**

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2013	31/12/2012
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	26.121	974	974	26.121	26.147
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	18.377	1.262	1.262	18.377	17.115
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	32	8.619	1.149	1.149	8.619	7.470
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	58.663	1.036	1.036	58.663	57.628
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	40.886	61.936	(617)	(617)	61.936	66.484
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	10.042	(76)	(76)	10.042	10.081
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	41.673	3.710	3.710	41.673	38.064
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	39.573	46.501	353	353	46.501	47.098
Mix Residencial Ltda.	99,99	19	1	-	-	1	1
Miziara Imobiliários Ltda. (a)	50,00	10.894	9.292	(34)	(17)	4.646	4.663
Mônaco Incorporação S.A. (a) (b)	60,00	39.883	107.122	15.497	6.994	64.273	36.650
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	17.247	(526)	(526)	17.247	17.773
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	29.187	4.484	4.484	29.187	24.302
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628	28.407	3.007	3.007	28.407	22.150
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	18.298	18.478	24	24	18.478	18.454
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	27,50	93.598	94.339	2.245	617	25.943	25.326
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	15.624	(579)	(579)	15.624	16.202
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	11	40.626	(1.894)	(1.894)	40.626	40.815
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	14.548	80	80	14.548	15.668
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	-	1.739	80	72	1.565	1.672
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99	13.227	52.186	4.732	4.732	52.186	47.454
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	50,00	24.920	72.128	7.230	3.615	36.064	32.449
Serra Azul Incorporadora Ltda. (a)	45,00	13.892	19.493	1.211	545	8.772	8.227
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	12.116	11.970	(45)	(45)	11.970	12.015
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00	9.683	16.128	1.090	545	8.064	7.519
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	20.334	436	436	20.334	21.048

**Notas Explicativas**

Sociedade controlada	Participação - %	Capital social	Controladora - BR GAAP				
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2013	31/12/2012
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	106	(1.307)	(446)	-	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	13.274	(54)	(54)	13.274	13.166
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	8.708	39.331	2.723	2.723	39.331	37.877
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	6.802	19.932	2.438	2.438	19.932	17.409
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	6.016	25.517	632	632	25.517	24.599
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00	26.518	83.231	5.203	4.685	74.908	70.226
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	191	192	-	-	192	192
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99	5.746	4.974	(5)	(5)	4.974	4.968
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	16.266	57.334	2.748	2.748	57.333	61.985
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99	3.649	4.094	-	-	4.094	4.091
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99	1	10	-	-	10	10
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	26.714	45.216	6.931	6.931	45.216	38.085
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99	2	2	-	-	2	2
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99	5.225	27.805	1.691	1.691	27.805	26.083
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	5	135	52	52	135	83
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	6.347	26.340	3.445	3.445	26.340	22.694
Ype Incorporadora Ltda.	99,99	1	4.833	(24)	(24)	4.833	3.226
Subtotal					<u>162.545</u>	<u>1.799.381</u>	<u>1.687.972</u>
“Mais valia” (c)						<u>17.471</u>	<u>12.704</u>
Total de investimentos						<u>1.816.852</u>	<u>1.700.676</u>

(a) Controladas em conjunto. Os demais investimentos são consolidados integralmente.

(b) A Companhia, durante o período de 2013, adquiriu mais 20% de participação, perfazendo um total de 60%.

(c) Na “Mais Valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos períodos subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos com a seguinte composição:

“Mais valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades	Controladora (BR GAAP)	
	31/03/2013	31/12/2012
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	386	448
Genova Incorporadora S.A. (ii)	1.431	1.567
Phaser Incorporação SPE S.A.	6.142	6.204
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	348	407
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.179	1.179
Wanessa Incorporadora Ltda (i)	2.614	2.899
Monaco Incorporação S.A. (ii)	5.371	-
	<u>17.471</u>	<u>12.704</u>

(i) A mais valia na aquisição deste investimento foi baseada na carteira de clientes, os demais investimentos tem sua mais valia atrelada aos imóveis a comercializar (terrenos).

(ii) A mais valia na aquisição foi baseada na carteira de clientes e imóveis a comercializar.

**Notas Explicativas**

Sociedade controlada <u>em conjunto</u>	Participação - <u>%</u>	Consolidado - BR GAAP					
		Ativo	Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda. Antilhas	60,00	10.214	10.125	(158)	(95)	6.075	6.012
Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP	50,00	27.570	25.941	1.547	773	12.970	14.497
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	21.839	15.591	2.822	1.975	10.914	8.938
Blumenau Incorporadora Ltda.	33,40	9.664	2.572	-	-	859	859
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	33,40	31.928	8.712	-	-	2.910	2.893
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00	6.656	3.898	413	206	1.949	1.742
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	20.999	20.894	(566)	(397)	14.626	13.773
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda. (c)	50,00	11.310	11.258	(122)	(61)	5.629	5.576
Genova Incorporadora S.A. (c)	60,00	30.995	19.074	2.115	1.269	11.444	10.175
Iracema Incorporadora Ltda.	33,40	39.808	11.075	-	-	3.699	3.666
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	100.878	68.007	7.666	3.833	34.003	34.796
Miziara Imobiliários Ltda.	50,00	12.425	9.292	(34)	(17)	4.645	4.663
Mônaco Incorporação S.A. (c)	60,00	214.324	107.122	15.497	6.994	64.274	36.650
Phaser Incorporação SPE S.A. (c)	27,50	100.693	94.339	2.245	617	25.944	25.326
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (c)	50,00	81.350	72.128	7.230	3.615	36.064	32.449
Serra Azul Incorporadora Ltda.	45,00	20.765	19.493	1.211	546	8.773	8.228
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	21.294	16.128	1.090	546	8.064	7.520
Avignon Incorporadora Ltda.	45,00	19.792	10.639	(69)	<u>(31)</u>	<u>4.789</u>	<u>4.820</u>
Subtotal					<u>19.773</u>	257.631	222.583
“Mais valia”						<u>14.472</u>	<u>9.357</u>
Total de investimentos						<u>272.103</u>	<u>231.940</u>

**Notas Explicativas**

.Provisão para perdas com investimentos cujo patrimônio se encontra a descoberto:

<u>Provisão para perdas com investimentos</u>	Controladora - <u>BR GAAP</u>	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Analisy Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.626)	(1.626)
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	(1.307)	(861)
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	<u>(11)</u>	<u>-</u>
	<u>(2.944)</u>	<u>(2.487)</u>

Em 31 de março de 2013, o montante de R\$2.944 (R\$2.487 em 31 de dezembro de 2012) de provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante. O montante registrado como despesa no resultado em 31 de março de 2013 foi de R\$456 (R\$0 em 31 de março de 2012).

**11. IMOBILIZADO**

É composto por:

	Controladora - BR GAAP					
	Saldo em	Saldo em			Saldo em	
	<u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Adições</u>	<u>31/03/2013</u>
<u>Custo</u>						
Móveis e utensílios	739	158	-	897	19	916
Máquinas e acessórios	136	-	-	136	-	136
Veículos	61	245	-	306	-	306
Ferramentas	6	-	-	6	-	6
Instalações	79	1	-	80	-	80
Computadores e periféricos	2.707	1.098	-	3.805	196	4.001
Benfeitorias	3.515	233	-	3.748	156	3.904
Equipamentos	<u>714</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>834</u>	<u>19</u>	<u>853</u>
	<u>7.957</u>	<u>1.855</u>	<u>-</u>	<u>9.812</u>	<u>390</u>	<u>10.202</u>
<u>Depreciação acumulada</u>						
Móveis e utensílios	(118)	(78)	-	(196)	(23)	(219)
Máquinas e acessórios	(80)	(27)	-	(107)	(5)	(112)
Veículos	(19)	(24)	-	(43)	(23)	(66)
Ferramentas	(2)	(1)	-	(3)	-	(3)
Instalações	(22)	(8)	-	(30)	(2)	(32)
Computadores e periféricos	(1.037)	(613)	-	(1.650)	(201)	(1.851)
Benfeitorias	(1.032)	(674)	-	(1.706)	(181)	(1.887)
Equipamentos	<u>(225)</u>	<u>(74)</u>	<u>-</u>	<u>(299)</u>	(21)	<u>(320)</u>
	<u>(2.535)</u>	<u>(1.499)</u>	<u>-</u>	<u>(4.034)</u>	<u>(456)</u>	<u>(4.490)</u>
	<u>5.422</u>	<u>356</u>	<u>-</u>	<u>5.778</u>	<u>(66)</u>	<u>5.712</u>
				Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	Saldo em	Saldo em			Saldo em	

**Notas Explicativas**

	<u>31/12/2011</u> (reapresentado)	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)	<u>Adições</u>	<u>31/03/2013</u>
<b>Custo</b>						
Móveis e utensílios	846	158	(4)	1.000	19	1.019
Máquinas e acessórios	149	-	-	149	-	149
Veículos	199	336	-	535	-	535
Ferramentas	21	-	(1)	20	-	20
Instalações	175	2	(9)	168	-	168
Computadores e periféricos	3.302	1.100	(22)	4.380	200	4.580
Benfeitorias	3.516	234	-	3.750	156	3.906
Equipamentos	<u>773</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>893</u>	<u>19</u>	<u>912</u>
	<u>8.981</u>	<u>1.950</u>	<u>(36)</u>	<u>10.895</u>	<u>394</u>	<u>11.289</u>
<b>Depreciação acumulada</b>						
Móveis e utensílios	(190)	(83)	4	(269)	(28)	(297)
Máquinas e acessórios	(90)	(28)	-	(118)	(5)	(123)
Veículos	(167)	(36)	-	(203)	(27)	(230)
Ferramentas	(14)	(4)	1	(17)	(3)	(20)
Instalações	(80)	(40)	9	(111)	(2)	(113)
Computadores e periféricos	(1.601)	(619)	22	(2.198)	(201)	(2.399)
Benfeitorias	(1.034)	(674)	-	(1.708)	(181)	(1.889)
Equipamentos	<u>(279)</u>	<u>(78)</u>	<u>-</u>	<u>(357)</u>	<u>(18)</u>	<u>(375)</u>
	<u>(3.455)</u>	<u>(1.562)</u>	<u>36</u>	<u>(4.981)</u>	<u>(465)</u>	<u>(5.446)</u>
	<u>5.526</u>	<u>388</u>	<u>=</u>	<u>5.914</u>	<u>(71)</u>	<u>5.843</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e acessórios	10%
Veículos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Computadores e periféricos	20%
Benfeitorias (pelo prazo de locação em 5 anos)	20%
Outros	10%

**12. INTANGÍVEL**

	Controladora - BR GAAP					
	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2012</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/03/2013</u>
Licença de uso de software:						
Custo	3.357	2.639	5.996	953	-	6.949
Amortização	(414)	(576)	(990)	(494)	-	(1.484)
Marcas e patentes:						

**Notas Explicativas**

Custo	8	-	8	-	-	8
Amortização	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
	<u>2.949</u>	<u>2.063</u>	<u>5.012</u>	<u>459</u>	<u>-</u>	<u>5.471</u>

## Consolidado - IFRS e BR GAAP

	Saldo em 31/12/2011 (reapresentado)	Adições	Saldo em 31/12/2012 (reapresentado)	Adições	Baixas	Saldo em 31/03/2013
Licença de uso de software:						
Custo	3.560	2.640	6.200	954	-	7.154
Amortização	(419)	(577)	(996)	(494)	-	(1.490)
Marcas e patentes:						
Custo	23	4	27	-	(3)	25
Amortização	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10)</u>
	<u>3.159</u>	<u>2.062</u>	<u>5.221</u>	<u>460</u>	<u>(3)</u>	<u>5.679</u>

**13. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16., estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como “não realizado”, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCPC 04 aplicável às atividades imobiliárias:

## a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	584.538	509.100
Contas a receber - % não realizado	<u>187.777</u>	<u>161.028</u>
	<u>772.315</u>	<u>670.128</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	487.567	448.614
Contas a receber - % não realizado	<u>934.216</u>	<u>557.836</u>
	<u>1.421.783</u>	<u>1.006.450</u>
Passivo Circulante		
Adiantamento de clientes- % não realizado	26.647	28.401
Adiantamento de clientes- clausula suspensiva	<u>2.271</u>	<u>4.761</u>

**Notas Explicativas**

28.918                      33.162

## b) Resultado a apropriar

	Consolidado -	
	IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Receita Bruta vendas a apropriar	1.222.442	793.934
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado	(73.801)	(46.669)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	<u>(588.088)</u>	<u>(367.951)</u>
Resultado de venda de imóveis a apropriar	<u>560.553</u>	<u>379.314</u>

- (i) Custos a incorrer das unidades vendidas: Representam as estimativas dos custos a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de março de 2013 e de 31 de dezembro de 2012.

## c) Resultado de venda de imóveis apropriados em construção

	Consolidado -	
	IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Valores acumulados:		
Receita Bruta vendas apropriada (ii)	1.165.374	1.129.337
(-) Ajuste a valor presente	(31.743)	(25.037)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	<u>(542.986)</u>	<u>(510.911)</u>
Resultado de venda de imóveis	<u>590.645</u>	<u>593.388</u>

## (ii) Receita bruta vendas apropriada

Refere-se a receita apropriada acumulada, desde seu lançamento até 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012, nesta receita não estão inclusos empreendimentos concluídos em 2013 e 2012.

## (iii) Custos incorridos das unidades vendidas

Os custos englobam gastos com terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, provisão para garantia e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária.

## d) Patrimônio de Afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância a Lei 10.931/04, perfazem em 31 de março de 2013 63,3% do total do ativo consolidado (66,1% em 31 de dezembro de 2012).

**Notas Explicativas****14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Instituição Financeira	Objeto	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
		Moeda	Encargos	Vencimento final	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Março de 2013	1	33
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2014		12.282
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	14.775	13.565
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Julho de 2013		4.624
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,8% a.a.	Agosto de 2015	12.461	12.259
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,86% a.a.	Julho de 2015	11.379	9.367
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Abril de 2014	16.961	14.037
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Janeiro de 2014		6.898
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Fevereiro de 2014	136	13.878
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Agosto de 2013	114	5.696
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Setembro de 2015	4.529	3.215
Banco Santander (Brasil) S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,00% a.a.	Maior de 2014	4.033	4.032
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Janeiro de 2015	6.431	3.905
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Junho de 2015	3.094	7
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Fevereiro de 2015	3	3
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Março de 2013	605	605
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 8,90% a.a.	Julho de 2015	<u>23.124</u>	-
					<u>97.646</u>	<u>104.406</u>
Circulante					<u>15.632</u>	<u>50.684</u>
Não circulante					<u>82.014</u>	<u>53.722</u>

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel e direito sobre créditos de clientes.

**15. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS**

São representadas por:

Controladora - BR GAAP	Consolidado - IFRS e BR GAAP
---------------------------	---------------------------------

**Notas Explicativas**

	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Provisão para férias e encargos sociais	1.646	1.189	4.091	3.098
Encargos sobre a folha de pagamento	839	1.068	2.823	3.053
Salários e prêmios a pagar (*)	2.329	1.669	3.584	2.726
Pró-labore a pagar	-	-	127	118
	<u>4.814</u>	<u>3.926</u>	<u>10.625</u>	<u>8.995</u>

(\*) Inclui provisão de prêmios a pagar para os empregados, os quais têm como medida de cálculo metas globais, que são estabelecidas pela Administração. Foram apropriados em 31 de março de 2013 R\$771 (R\$0 em 31 de março de 2012) em despesas gerais e administrativas, no consolidado.

**16. OBRIGAÇÕES FISCAIS**

São representadas por:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>		<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
IRPJ	-	-	1.318	1.746
CSLL	-	-	645	859
PIS	-	-	263	288
Cofins	-	-	1.207	1.409
Outras	<u>24</u>	<u>8</u>	<u>968</u>	<u>393</u>
	<u>24</u>	<u>8</u>	<u>4.401</u>	<u>4.695</u>

**17. ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

Em 31 de março de 2013, o montante de R\$28.918 (R\$33.162 em 31 de dezembro de 2012) nas informações financeiras intermediárias consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à receita obtida pela evolução financeira dos empreendimentos.

**18. TERRENOS A PAGAR**

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
		<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Alessandra Incorporadora Ltda.	Vila Santa Catarina	8.280	8.280
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	980	1.257
Aurillac Incorporadora Ltda.	Santos	-	-
Austria Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	-	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	-	-

**Notas Explicativas**

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
		<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	17	17
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.680	1.980
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	150
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.519	1.519
Guara Incorporadora Ltda.		27.460	-
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	7	7
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tatuapé	176	512
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	921	921
Reno Incorporadora Ltda.	Vila Mariana		-
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	66	65
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.635	
Toscana Incorporadora Ltda.	Brooklin Paulista	2.440	2.440
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	414	413
Ype Incorporadora Ltda.	São Caetano	<u>46.620</u>	<u>47.777</u>
		<u>95.365</u>	<u>65.338</u>
Circulante		<u>95.365</u>	<u>65.241</u>
Não circulante		<u>-</u>	<u>97</u>

Em 31 de março de 2013, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de abril de 2013, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2010 e Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda, Crown Incorporadora Ltda e Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda, cujos empreendimentos foram lançados em 2012.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda e Ype Incorporadora Ltda, que possuem atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV e San Diego Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança.

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)

**Notas Explicativas**

2013	=	<u>97</u>
	=	<u>97</u>

**19. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO**

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a Cofins diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

- a) Composição dos saldos registrados nos ativos e passivos circulantes e não circulantes

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:		
IRPJ diferido	13.644	12.018
CSLL diferida	7.167	6.299
PIS e Cofins diferidos	<u>22.739</u>	<u>19.939</u>
	<u>43.550</u>	<u>38.256</u>
Circulante	<u>23.256</u>	<u>19.605</u>
Não circulante	<u>20.294</u>	<u>18.651</u>

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de abril de 2014.

- b) Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e com recolhimentos diferidos

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (reapresentado)
Correntes:		
IRPJ	(3.028)	(1.936)
CSLL	<u>(1.577)</u>	<u>(1.021)</u>
	<u>(4.605)</u>	<u>(2.957)</u>
Com recolhimentos diferidos:		
IRPJ	(869)	(986)
CSLL	<u>(1.632)</u>	<u>(489)</u>
	<u>(2.501)</u>	<u>(1.475)</u>

- c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

Consolidado - IFRS e BR GAAP
---------------------------------

**Notas Explicativas**

	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (reapresentado)
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	<u>203.268</u>	<u>103.663</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(4.605)</u>	<u>(2.957)</u>
d) Reconciliação dos efeitos de IRPJ e CSLL - com recolhimentos diferidos		

Os valores de IRPJ e CSLL diferidos estão conciliados às alíquotas nominais, como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (Reapresentado)
Aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (i)	<u>133.665</u>	<u>53.274</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais) (ii)	<u>(2.501)</u>	<u>(1.475)</u>

(i) De acordo com a Instrução Normativa nº 84/79 da Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. A interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e a orientação técnica OCPC 04 determinam que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos. Dessa forma, a diferença entre a receita fiscal e a societária é a base para constituição dos impostos diferidos.

e) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>150.728</u>	<u>78.264</u>
Alíquota - 34%	(51.247)	(26.610)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	55.265	26.762
Efeito de outras exclusões	22	421
Efeito sobre adições	-	<u>(114)</u>
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	<u>4.040</u>	<u>459</u>

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

## 20. PARTES RELACIONADAS

**Notas Explicativas**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Ativo não circulante (*):				
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	16	16	16
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	1.814	1.814	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	130	130	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	3.869	3.854
Genova Incorporadora S.A.	6.790	4.850	6.790	4.850
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.200	1.200	1.200	1.200
Treviso Incorporadora Ltda.	550	550	-	-
Outros	<u>328</u>	<u>183</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>15.702</u>	<u>13.617</u>	<u>11.875</u>	<u>9.920</u>
Passivo circulante (*):				
Ak 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	4.842	4.607	-	-
Austria Incorporadora Ltda.	1.150	-	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.812	2.812	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	4.140	4.160	-	-
Ez Tec Técnica Engenharia e Construções Ltda.	520	560	-	-
Genova Incorporadora S/A	-	-	17	17
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.135	21.700	-	-
Grauna Incorporadora Ltda.	72	88	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	5.168	11.118	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	4.680	160	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.710	21.210	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.810	4.010	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	14.525	14.375	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.818	15.850	-	-
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.548	2.008	-	-
Santarém Incorporadora Ltda.	11.830	11.900	-	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	450	950	-	-
Tatuapé Empreendimentos	12.295	12.295	-	-

**Notas Explicativas**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Imobiliários Ltda.				
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	928	127	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Vanguarda Incorporadora Ltda.	790	795	-	-
Vermont Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
	<u>133.308</u>	<u>133.810</u>	<u>17</u>	<u>17</u>

(\*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos períodos findos em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes transações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$125, reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

**21. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS**

- a) Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.

Em 31 de março de 2013, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	3.774	6.542
Adições	-	-
Reversões	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>
Saldo em 31 de março de 2013	<u>3.773</u>	<u>6.540</u>

- b) A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de março de 2013 nos montantes de R\$1.849, sendo R\$1.665 cíveis e R\$175 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2012 R\$1.849, sendo R\$1.674 cíveis e R\$175 trabalhistas),.

**22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

- a) Capital social

Em 31 de março de 2013, o capital social da Companhia é de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

## Notas Explicativas

### b) Reserva Legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia a razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados.

Em 31 de março de 2013 e em 31 de dezembro de 2012 o saldo na controladora é de R\$59.715.

### c) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6404/76 e alterações.

Em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro 2012 o saldo é de R\$38.297.

### d) Reserva de expansão

Conforme disposto no Artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão”, terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia

Em 31 de março de 2013 e em 31 de dezembro saldo é de R\$506.649.

### e) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

A destinação do resultado para os exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é a seguinte:

	<u>Controladora – BR</u> <u>GAAP</u> <u>31/12/2012</u>
Lucro líquido do exercício	336.166
Reserva legal – 5%	<u>(16.808)</u>
	319.358
Dividendos propostos – 25%	(79.840)
Reserva de expansão	<u>(239.518)</u>
	<u>–</u>

A Administração da Companhia, conforme disposto no artigo 34, letra “f”, do Estatuto Social, propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido, do exercício para

## Notas Explicativas

reserva de expansão, objetivando o incremento de suas atividades operacionais, tais como compra de novos terrenos, incorporações e lançamentos residenciais e comerciais a serem desenvolvidos a partir de seu estoque de terreno atual.

Em assembleia geral ordinária de 26 de abril de 2013, foi deliberado que o pagamento deverá ocorrer até 30 de novembro de 2013.

### f) Ações em tesouraria

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de abril e 12 de setembro de 2008, foi aprovado o programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social. A Sociedade adquiriu o montante de 6.004.000 ações ordinárias pelo montante de R\$20.216 a preço de mercado; destas, 2.562.412 foram canceladas através da Assembleia Geral Extraordinária de 23 de setembro de 2008, sendo utilizada a média do preço de aquisição da recompra para apropriação em reserva de retenção de lucro no montante de R\$9.535, remanescendo em 31 de dezembro de 2009, dessa recompra, a quantidade de 3.441.588 ações, no montante de R\$10.681. Em 27 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração aprovou a alienação das ações em tesouraria, sendo alienadas em sua totalidade durante o primeiro semestre de 2011.

## 23. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	150.728	78.264
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>146.724</u>	<u>146.724</u>
Lucro básico por ação expresso em real (R\$)	<u>1,03</u>	<u>0,53</u>

A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, não calcula o lucro por ação diluído.

## 24. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (reapresentado)
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	340.299	167.509
Receita de locações e de serviços prestados	<u>2.290</u>	<u>2.209</u>
Total da receita operacional bruta	<u>342.589</u>	<u>169.718</u>

**Notas Explicativas**

Deduções da receita bruta:

Cancelamento de vendas	(11.656)	(13.592)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	<u>(7.819)</u>	<u>(4.802)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(19.475)</u>	<u>(18.394)</u>
Receita líquida	<u>323.114</u>	<u>151.324</u>

**25. CANCELAMENTO DE VENDAS**

Em 31 de março de 2013, o montante de R\$11.656 (R\$13.592 em 31 de março de 2012) representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, pelo fato da Administração da Companhia entender não é significativo em relação ao volume de vendas, nenhuma provisão para devolução é constituída nas informações financeiras intermediárias.

**26. DESPESAS POR NATUREZA**

Estão representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (reapresentado)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(156.733)	(70.459)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(1.666)	(1.701)
Manutenção/garantia	=	=	<u>(1.212)</u>	<u>(669)</u>
	=	=	<u>(159.611)</u>	<u>(72.829)</u>
Despesas com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(10.151)	(4.507)
Despesas com stands de vendas	=	=	<u>(3.542)</u>	<u>(2.155)</u>
	=	=	<u>(13.693)</u>	<u>(6.662)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(6.027)	(4.963)	(6.972)	(6.159)
Despesas com benefícios a empregados	(1.454)	(432)	(2.487)	(689)
Despesas de depreciações e amortizações	(950)	(445)	(958)	(478)
Despesas com serviços prestados	(2.608)	(2.096)	(4.322)	(3.242)
Despesas com aluguéis e condomínios	(531)	(506)	(561)	(525)
Despesas com conservação de imóveis	(204)	(39)	(244)	(84)
Despesas com taxas e emolumentos	(27)	(14)	(915)	(40)
Demais despesas	<u>(651)</u>	<u>(644)</u>	<u>(1.637)</u>	<u>(1.033)</u>
	<u>(12.452)</u>	<u>(9.139)</u>	<u>(18.096)</u>	<u>(12.249)</u>

## Notas Explicativas

### 27. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2013, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$12.000.

Durante o período de 2013 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$1.647 (R\$1.493 em 31 de março de 2012).

### 28. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (reapresentado)
Receitas:				
Receita financeira	1.449	4.900	2.017	5.877
Juros de ativos sobre contas a receber	-	-	11.155	5.029
Outras receitas	<u>49</u>	<u>1</u>	<u>846</u>	<u>501</u>
	<u>1.498</u>	<u>4.901</u>	<u>14.018</u>	<u>11.407</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-		
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(4.959)	(185)
Outras despesas	<u>(19)</u>	<u>(18)</u>	<u>(276)</u>	<u>(226)</u>
	<u>(19)</u>	<u>(18)</u>	<u>(5.235)</u>	<u>(411)</u>

### 29. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de março de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 31 de dezembro de 2012, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

### 30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### 30.1 Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada desde 2009. A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 14, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da

**Notas Explicativas**

Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

**30.2 Caixa líquido**

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(97.646)	(104.406)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>85.722</u>	<u>62.638</u>	<u>173.067</u>	<u>150.684</u>
Caixa líquido	<u>85.722</u>	<u>62.638</u>	<u>75.421</u>	<u>46.278</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>1.805.390</u>	<u>1.654.661</u>	<u>1.813.985</u>	<u>1.662.749</u>
Caixa líquido	<u>0,05</u>	<u>0,04</u>	<u>0,04</u>	<u>0,03</u>

(a) Empréstimos e financiamentos do circulante e não circulante, conforme definido na nota explicativa nº 14.

(b) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, conforme descrito nas notas explicativas nº 4 e nº 5, respectivamente.

(c) Patrimônio líquido inclui capital, reservas de lucros e participação de acionistas não controladores.

**30.3 Categorias de instrumentos financeiros**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Ativos financeiros-				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	4.197	625	45.782	38.470
Contas a receber	-	-	1.072.105	957.714
Partes relacionadas	15.702	13.617	11.875	9.920
Disponíveis para negociação:				
Aplicações financeiras	81.525	62.013	127.285	112.214
Investimentos mantidos até o vencimento registrados ao valor de custo amortizado:				
Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC	71.677	61.526	75.460	65.309
Passivos financeiros-				
Custo amortizado:				

## Notas Explicativas

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Fornecedores	1.896	1.211	45.984	22.464
Empréstimos e financiamentos	-	-	97.646	104.406
Contas a pagar	-	2	10.782	11.350
Terrenos a pagar	-	-	95.365	65.241
Partes relacionadas	133.308	133.810	17	17

### 30.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

### 30.5 Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

## Notas Explicativas

- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional - CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

### 30.6 Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

### 30.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial - TR e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de março de 2013, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 8,0% (CDI) e 0,00% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

<u>Indicadores</u>	Controladora - BR GAAP			Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	Cenário		Cenário	Cenário		Cenário
	Cenário I	II	III	Cenário I	II	III

## Notas Explicativas

	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>
Ativo-						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	6.522	4.891	3.261	10.183	7.637	5.091

### 30.8 Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

### 30.9 Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

### 30.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2013 e de 31 de dezembro de 2012, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 30.3., aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras intermediárias. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Durante os períodos de 2013 e de 2012, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

## 31. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2013, os seguintes contratos de seguros:

- Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.

## Notas Explicativas

- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

### 32. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$35 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 31 de março de 2013, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$123.476 (R\$158.080 em 31 de dezembro de 2012), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

### 33. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>		<u>Consolidado - BR GAAP e IFRS</u>	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (reapresentado)	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (reapresentado)
Compra de terrenos financiada pelos vendedores	-	-	30.027	23.768
CEPACs transferidos para controladas e utilizados na operação	-	35.063	-	35.063
Aquisição de investimentos a pagar	-	17.342	-	17.342

### 34. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

- a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>			
	<u>Comercial</u>		<u>Residencial</u>	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (reapresentado)	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u> (reapresentado)
Receita bruta	187.955	55.878	154.635	113.840
Deduções da receita bruta	(4.980)	(4.890)	(14.496)	(13.504)

**Notas Explicativas**

Receita líquida	182.975	50.988	140.139	100.336
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(84.311)</u>	<u>(16.132)</u>	<u>(75.300)</u>	<u>(56.697)</u>
Lucro bruto	<u>98.664</u>	<u>34.856</u>	<u>64.839</u>	<u>43.639</u>
Despesas com vendas	<u>(6.225)</u>	<u>(2.365)</u>	<u>(7.468)</u>	<u>(4.297)</u>

## b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)	<u>31/03/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Ativos:				
Contas a receber	333.877	217.331	738.228	740.383
Imóveis a comercializar	178.037	184.947	398.912	392.638
Passivos:				
Empréstimos e financiamentos	23.124	-	74.522	104.406
Adiantamento de clientes	16.749	21.392	12.168	11.769

## 35. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 13 de maio de 2013.

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

### a. objeto da projeção

Para o exercício de 2013, a EZTEC programa o lançamento, em Valor Geral de Vendas, de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão. Adicionalmente, a Companhia projeta sua margem bruta em um mínimo de 40% e sua margem líquida em um mínimo de 30%, ambas em termos consolidados, segundo os padrões contábeis vigentes.

Indicadores	2013E
<b>VGW Lançamento</b>	<b>R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>&gt;40,0%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>&gt;30,0%</b>

### b. período projetado e prazo de validade da projeção

As projeções indicadas pela Companhia foram divulgadas em 19 de Março de 2013 e são válidas para o exercício de 2013.

### c. premissas da projeção, com indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Estas projeções refletem somente a percepção da administração da EZTEC, estando sujeitas a riscos e incertezas. Tais projeções levam em conta fatores, tais como condições gerais da economia, do mercado, do setor imobiliário, e também operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores supracitados pode fazer com que os resultados concretos diverjam das projeções efetuadas e divulgadas.

### d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	1T13	2012	2011	2010	2009
<b>VGW Lançamento</b>	<b>R\$ 292,1 milhões</b>	<b>R\$ 1.189,1 milhões</b>	<b>R\$ 1.157,4 milhões</b>	<b>R\$ 887,1 milhões</b>	<b>R\$ 505,8 milhões</b>

Indicadores	1T13	2012	2011	2010	2009
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>50,6%</b>	<b>51,8%</b>	<b>50,5%</b>	<b>46,8%</b>	<b>40,4%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>46,6%</b>	<b>42,0%</b>	<b>44,2%</b>	<b>38,3%</b>	<b>32,2%</b>

- De 2012 para trás as margens estão apresentadas conforme reportados anteriormente, seguindo critérios vigentes quando reportados.

No 1T13 lançou 3 empreendimentos que somados os VGW totalizam R\$201,9. Além disso a EZTEC adquiriu, via aumento de participação societária, o adicional de 20% em participação nos empreendimentos Royale Prestige, Royale Tresor e Royale Merit, cuja participação EZTEC tornou-se 60%. Considerando a adição de receita futura, bem como o incremento de participação no estoque de unidades remanescentes, o VGW adicionado a partir destas aquisições foi de R\$90,2 milhões. Cabe ressaltar que estas aquisições ocorreram conforme os critérios de rentabilidade sempre adotados pela Companhia. Assim, adicionando este valor aos lançamentos do trimestre, a EZTEC lançou um total de R\$292,1 milhões no ano. Desta forma, o volume de R\$292,1 milhões representa 22,5% do ponto médio do Guidance de lançamentos.

A margem bruta atingiu 50,6%, 10,6 p.p. acima das projeções de margem para o exercício de 2013, com patamar mínimo em 40%. A manutenção do patamar de margem bruta acima do

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

projetado deve-se à [i] precisão nos orçamentos e rígido controle de custos, permitindo que o resultado seja reconhecido em linha com o REF ao longo do andamento da obra, [ii] maior participação no resultado de projetos lançados a partir de 2010, com patamares de margens superiores aos lançados anteriormente; e [iii] venda de unidades em estoque, que valorizadas desde seu lançamento, permitiram reconhecer margens maiores [iv] Venda da Torre A do EZ towers. Para análise da Margem Bruta, deve-se considerar o reflexo contábil do Ajuste a Valor Presente (AVP), que, decorrente do cronograma de recebimento das parcelas e ao descasamento entre este e o reconhecimento de receita, postergou o reconhecimento de receita deste trimestre, sem postergar a proporção de custos equivalentes.

A margem líquida atingiu 46,6% no período, 16,6 p.p. acima do projetado para o ano de 2013, resultado da [i] margem bruta elevada, [ii] racionalização das despesas comerciais e administrativas, adequando-as paulatinamente ao crescimento da Companhia; e [iii] do resultado financeiro, fruto da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a., e da posição de caixa líquido da EZTEC. É importante destacar o resultado de equivalência patrimonial na análise da variação das margens trimestre a trimestre. Ao consolidar um maior volume de receita no 1T13, ocorre maior diluição do resultado líquido em comparação aos trimestres anteriores, em que havia maior participação de equivalência patrimonial, o que resultava em maior margem líquida. Na análise da margem, deve-se considerar o efeito do AVP, que posterga o reconhecimento de receita, sem a contrapartida da postergação de custos.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****a. acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe.**

<b>EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.</b>						
<b>Posição em 30.março.2013 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Ações Preferenc. (PN)</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
EZ Participações LTDA.	46.308.221	31,56	-	-	46.308.221	31,56
SMM Participações LTDA.	9.495.566	6,47	-	-	9.495.566	6,47
GAR Participações LTDA.	8.208.834	5,59	-	-	8.208.834	5,59
HPC Participações LTDA.	7.779.951	5,30	-	-	7.779.951	5,30
SZA Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
MAPECA Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
LMR Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	55.511.618	37,83	-	-	55.511.618	37,83
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>

**b. distribuição do capital social da pessoa jurídica (acionista da Companhia) até o nível de pessoa física.**

<b>EZ Participações LTDA.</b>						
<b>Posição em 30.março.2013 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações ON / Cotas</b>		<b>Ações PN / Cotas</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Ernesto Zarzur	35.900.170	99,99	-	-	35.900.170	99,99
Outros	6	0,01	-	-	6	0,01
<b>Total</b>	<b>35.900.176</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.900.176</b>	<b>100,00</b>

<b>SMM Participações LTDA.</b>						
<b>Posição em 30.março.2013 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações ON / Cotas</b>		<b>Ações PN / Cotas</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Samir Zakkhour El Tayar	2.554.778	99,99	-	-	2.554.778	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
<b>Total</b>	<b>2.554.780</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.554.780</b>	<b>100,00</b>

<b>GAR Participações LTDA.</b>						
<b>Posição em 30.março.2013 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações ON / Cotas</b>		<b>Ações PN / Cotas</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Flávio Ernesto Zarzur	14.933.742	99,99	-	-	14.933.742	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
<b>Total</b>	<b>14.933.744</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.933.744</b>	<b>100,00</b>

<b>HPC Participações LTDA.</b>						
<b>Posição em 30.março.2013 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações ON / Cotas</b>		<b>Ações PN / Cotas</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Silvio Ernesto Zarzur	10.720.658	99,99	-	-	10.720.658	99,99
Outros	1	0,01	-	-	1	0,01
<b>Total</b>	<b>10.720.659</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.720.659</b>	<b>100,00</b>

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****c. posição dos Controladores, Administradores e Ações em Circulação.**

<b>Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores</b>						
<b>Posição em 30.março.2013 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Ações Preferenc. (PN)</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Controlador	97.618.334	66,53	-	-	97.618.334	66,53
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	49.105.364	33,47	-	-	49.105.364	33,47
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>

<b>Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores</b>						
<b>Posição em 30.março.2012 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Ações Preferenc. (PN)</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Controlador	97.487.981	66,44	-	-	97.487.981	66,44
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	49.235.717	33,56	-	-	49.235.717	33,56
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>

\*Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores.

**d. outras informações consideradas relevantes.**

Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.



Em 09 de maio de 2012, emitimos um relatório sobre revisão sem modificação sobre as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2012. Essas informações correspondentes acima referidas foram alteradas em relação àquelas informações contábeis intermediárias anteriormente divulgadas, e estão sendo reapresentadas. Consequentemente, nossa conclusão considera essas alterações e substitui a conclusão anteriormente emitida.

Conforme mencionado na nota explicativa 3, em decorrência da mudança de política contábil relativa ao reconhecimento de ativos, passivos, receitas e despesas de empreendimentos em conjunto conforme definido pelo CPC 19(R2), os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos ao balanço patrimonial referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e as informações contábeis correspondentes intermediárias relativas às demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado (informação suplementar), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2012, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

#### Outros assuntos

##### Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de qualquer fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2013.

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S/S  
CRC 2SP-015.199/O-6

Acyr de Oliveira Pereira  
Contador CRC 1SP-220.266/O-0

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das informações financeiras intermediárias, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2013.

São Paulo, 13 de maio de 2013.

---

Marcelo Ernesto Zarzur      Silvio Ernesto Zarzur  
Diretor Presidente e Diretor Técnico      Diretor Vice Presidente e Diretor Incorporação

---

Flavio Ernesto Zarzur      A. Emilio C. Fugazza  
Diretor Vice Presidente      Diretor Financeiro e de RI

---

Marcos Ernesto Zarzur      Mauro Alberto  
Diretor Comercial      Diretor Administrativo

---

Carlos Eduardo Monteiro      João Paulo Flaifel  
Diretor de Planejamento      Diretor de Novos Negócios

---

Silvio H. Iamamura      Roberto Mounir Maaloui  
Diretor de Operações Imobiliárias      Diretor Jurídico

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das informações financeiras intermediárias, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2013.

São Paulo, 13 de maio de 2013.

---

Marcelo Ernesto Zarzur      Silvio Ernesto Zarzur  
Diretor Presidente e Diretor Técnico      Diretor Vice Presidente e Diretor Incorporação

---

Flavio Ernesto Zarzur      A. Emilio C. Fugazza  
Diretor Vice Presidente      Diretor Financeiro e de RI

---

Marcos Ernesto Zarzur      Mauro Alberto  
Diretor Comercial      Diretor Administrativo

---

Carlos Eduardo Monteiro      João Paulo Flaifel  
Diretor de Planejamento      Diretor de Novos Negócios

---

Silvio H. Iamamura      Roberto Mounir Maaloui  
Diretor de Operações Imobiliárias      Diretor Jurídico