

# BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ 04.123.616/0001-00

## Relatório da Administração

Senhores acionistas, atendendo disposições legais e estatutárias, a administração da BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. tem a honra de submeter à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras, referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2013 e 2012. Os valores apresentados revelam os resultados alcançados no período, bem como a posição patrimonial da Sociedade. Colocamo-nos à disposição para prestar-lhes quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários. A Administração.

### Balancos Patrimoniais (Em milhares de reais)

	Contro- ladora 2013	Contro- ladora 2012	Conso- lidado 2013	Reap- resentado Conso- lidado 2012
<b>Ativo</b>				
<b>Ativos Circulantes</b>	<b>379.701</b>	<b>482.557</b>	<b>1.714.163</b>	<b>1.684.445</b>
Caixa e equivalentes de caixa	7.689	103.233	28.840	163.213
Contas a receber de clientes	184.596	201.689	904.704	750.986
Estoque de imóveis a comercializar	75.795	152.643	518.329	585.577
Outros ativos	111.621	24.992	262.290	184.669
<b>Ativos Não Circulantes</b>	<b>1.753.599</b>	<b>1.791.992</b>	<b>1.096.706</b>	<b>1.596.199</b>
Contas a receber de clientes	83.623	120.140	238.054	552.431
Estoque de imóveis a comercializar	32.564	137.268	588.279	694.677
Outros ativos	268.136	735.090	99.141	161.827
Investimentos	1.346.563	777.203	145.887	156.788
Imobilizado	22.713	22.291	25.345	30.476
<b>Total dos Ativos</b>	<b>2.133.300</b>	<b>2.274.549</b>	<b>2.810.869</b>	<b>3.280.644</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Passivos Circulantes</b>	<b>814.976</b>	<b>755.533</b>	<b>930.492</b>	<b>937.872</b>
Empréstimos e financiamentos	86.577	20.609	368.583	280.152
Contas a pagar a fornecedores e outras	98.094	77.578	220.475	301.801
Dividendos a pagar	534.331	489.179	15.541	44.984
Adiantamentos de clientes	29.083	110.821	202.972	243.138
Outros passivos financeiros	66.891	57.346	122.921	67.797
<b>Passivos Não Circulantes</b>	<b>905.344</b>	<b>823.605</b>	<b>1.445.059</b>	<b>1.579.081</b>
Empréstimos e financiamentos	211.643	239.525	403.895	479.342
Empréstimos com partes relacionadas	636.474	550.296	635.593	562.973
Contas a pagar a fornecedores e outras	4.342	3.434	44.852	61.396
Adiantamentos de clientes	-	-	225.971	270.689
Outros passivos financeiros	52.885	30.350	134.748	204.681
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>412.980</b>	<b>695.411</b>	<b>435.318</b>	<b>763.691</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.133.300</b>	<b>2.274.549</b>	<b>2.810.869</b>	<b>3.280.644</b>

### Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

**Contexto Operacional** - a Sociedade tem por objetivo a incorporação de edificações próprias e em condomínio, a promoção de loteamento de imóveis próprios, a locação de bens imóveis próprios, a participação no capital de outras empresas, como sócia ou acionista e a coordenação, supervisão e fiscalização de obras civis, a organização e a administração de consórcios de imóveis, o planejamento, organização, implantação e administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros de qualquer espécie, sejam hotéis, residenciais ou comerciais. **Apresentação das Demonstrações Financeiras** - as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Intepretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). **Caixa e Equivalentes de Caixa** - incluem caixa, contas bancárias e aplicações financeiras de curto prazo. **Contas a Receber** - são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida a provisão para créditos de liquidação duvidosa, que é constituída com base na análise individual dos recebíveis. **Estoque** - são registrados nesta rubrica os custos de aquisição de terreno, de construção e

### Demonstrações dos Resultados (Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Contro- ladora 2013	Contro- ladora 2012	Conso- lidado 2013	Reap- resentado Conso- lidado 2012
Receita operacional líquida	412.455	463.916	953.101	1.029.437
Custos operacionais	(509.781)	(383.595)	(1.136.626)	(1.046.675)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>(97.326)</b>	<b>80.321</b>	<b>(183.525)</b>	<b>(17.238)</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>				
Despesas de vendas	(5.410)	(5.815)	(33.344)	(31.587)
Despesas gerais e administrativas	(25.114)	(28.037)	(26.473)	(29.751)
Outras receitas (despesas), líquidas	(51.000)	(21.722)	(60.527)	(39.676)
Resultado de equivalência patrimonial	(116.133)	(143.921)	(43.415)	2.002
Resultado financeiro, líquido	(92.568)	(83.034)	(81.014)	(83.441)
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(387.551)</b>	<b>(202.208)</b>	<b>(428.298)</b>	<b>(199.691)</b>
Imposto de renda e contribuição social	(4.040)	(24.605)	(9.235)	(45.105)
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(391.591)</b>	<b>(226.813)</b>	<b>(437.533)</b>	<b>(244.796)</b>

### Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (Em milhares de reais)

	Adto. para		Reservas de Lucro		Total
	Capital Social	aumento de capital	Legal	Investi-mento e (prejuízos) acumulados	
<b>Saldos em 31/12/2011</b>	<b>225.591</b>	<b>239.300</b>	<b>18.552</b>	<b>322.180</b>	<b>750.470</b>
Aumento de capital	278.650	-	-	-	278.650
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(94.880)	-	-	(94.880)
Reserva para investi-mento e capital giro	-	-	-	(293.982)	293.982
Prejuízo do exercício	-	-	-	(226.813)	(226.813)
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	(12.016)	(12.016)
<b>Saldos em 31/12/2012</b>	<b>504.241</b>	<b>144.420</b>	<b>18.552</b>	<b>28.198</b>	<b>695.411</b>
Aumento de capital	250.080	-	-	-	250.080
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(140.920)	-	-	(140.920)
Reserva para investimento e capital giro	-	-	-	(28.198)	28.198
Prejuízo do exercício	-	-	-	(391.591)	(391.591)
<b>Saldos em 31/12/2013</b>	<b>754.321</b>	<b>3.500</b>	<b>18.552</b>	<b>-</b>	<b>412.980</b>

outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e do desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de

## Demonstrações dos Fluxos de Caixa (Em milhares de reais)

	Contro- ladora 2013	Contro- ladora 2012	Conso- lidado 2013	Reap- resentado Conso- lidado 2012
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>(391.591)</b>	<b>(226.813)</b>	<b>(437.533)</b>	<b>(244.796)</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>				
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	3.563	3.538	3.684	3.751
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	20.151	1.419	18.986	4.067
Juros e variações monetárias	94.058	72.523	96.881	(2.037)
Equivalência patrimonial	116.133	143.921	43.415	(2.002)
Imposto de renda e contribuição social	4.040	24.605	9.235	45.105
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício ajustado</b>	<b>(153.646)</b>	<b>19.193</b>	<b>(265.332)</b>	<b>(195.912)</b>
(Aumento)/redução nos ativos operacionais				
Contas a receber	39.866	(76.678)	162.000	54.123
Estoque de imóveis a comercializar	181.552	(64.686)	173.646	(171.034)
Outros ativos	381.568	(43.458)	(12.735)	33.170
(Aumento)/redução nos passivos operacionais				
Contas a pagar	21.424	914	(97.870)	79.015
Outros passivos	(53.698)	14.245	(108.928)	8.384
<b>Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) ativ. operacionais</b>	<b>417.066</b>	<b>(150.470)</b>	<b>(149.219)</b>	<b>(192.254)</b>
Aquisição de ativo imobilizado	(3.985)	(3.851)	1.447	(138)
Aquisição de investimentos	(685.493)	(327.788)	(32.514)	(154.786)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos</b>	<b>(689.478)</b>	<b>(331.639)</b>	<b>(31.067)</b>	<b>(154.924)</b>
Empréstimos de terceiros e partes relacionadas	22.556	135.795	(33.804)	262.532
Aumento de capital e adiantamento para aumento de capital	109.160	183.770	109.160	183.770
Dividendos pagos	45.152	253.376	(29.443)	21.150
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) ativ. de financio.</b>	<b>176.868</b>	<b>572.941</b>	<b>45.913</b>	<b>467.452</b>
<b>Aumento(redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(95.544)</b>	<b>90.832</b>	<b>(134.373)</b>	<b>120.274</b>
Saldos no início do exercício	103.233	12.401	163.213	42.939
<b>Saldos no fim do exercício</b>	<b>7.689</b>	<b>103.233</b>	<b>28.840</b>	<b>163.213</b>

mercado. **Imobilizado** - terrenos, edificações, móveis e utensílios, instalações, veículos, estandes de vendas (apartamento modelo) e equipamentos são demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Os terrenos não sofrem depreciação. Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses. **Capital Social** - o capital social subscrito e integralizado está representado por 553.383.721 ações ordinárias, nominativas sem valor nominal.

Sérgio Leal Campos - Diretor - CPF:174.159.187-20  
Felipe Cossio Rodriguez - CRC-RJ-097.455/O-7 - S - GO