

Balço Patrimonial em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 (Em Reais)

Ativo	2013		2012	
	Individual (Ajustado)	Consolidado (Ajustado)	Individual (Ajustado)	Consolidado (Ajustado)
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	1.019.810	813.212	4.006.306	3.060.920
Móveis a receber (Nota 4)	14.748.765	34.877.200	28.115.982	43.454.097
comercializar (Nota 5)	7.642.574	20.419.050	54.161.086	47.404.538
Créditos diversos (Nota 6)	380.778	252.244	1.448.598	1.100.417
Impostos e contribuições	470.385	419.966	904.188	621.704
Total do Ativo Circulante	24.262.313	56.781.709	88.638.520	95.641.676
Não Circulante				
Contas a receber (Nota 4)	3.681.475	12.433.108	14.316.928	19.562.102
Impostos e contribuições	10.362.380	10.848.554	132.556	-
Cartas relacionadas (Nota 13)	290.238	750.179	322.087	763.992
Créditos diversos (Nota 6)	9.376.360	8.104.929	9.376.360	8.104.929
Créditos por contrato de parceria (Nota 6)	23.710.453	32.136.770	24.925.532	28.431.023
Investimentos (Nota 7)	31.953.974	23.646.887	-	-
Imobilizado (Nota 8)	484.653	971.886	594.749	1.059.884
Intangível (Nota 8)	632.718	-	632.718	-
Total do Ativo Não Circulante	33.071.345	24.718.773	1.227.467	1.059.884
Total do Ativo	57.333.658	81.500.482	89.866.000	96.701.560

Passivo e Patrimônio Líquido

Circulante	2013		2012	
	Individual (Ajustado)	Consolidado (Ajustado)	Individual (Ajustado)	Consolidado (Ajustado)
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	10.847.702	31.793.443	14.423.153	34.151.465
Fornecedores	144.373	3.722.894	2.331.308	4.315.221
Obrigações trabalhistas e tributárias	776.668	990.074	595.405	1.549.660
Impostos e contribuições diferidos (Nota 10)	3.373.098	2.435.919	4.878.677	3.027.124
Credores por imóveis compromissados	-	-	12.495.381	1.696.852
Contas a pagar (Nota 12)	1.660.719	2.266.330	2.518.478	3.227.245
Adiantamento de clientes (Nota 13)	-	-	3.841.559	1.692.997
Dividendos e juros sobre capital próprio (Nota 15)	466.426	2.341.094	466.426	2.341.094
Total do Passivo Circulante	16.769.176	43.594.544	41.560.385	52.003.658
Não Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	1.810.409	4.541.423	6.327.677	6.587.524
Impostos e contribuições diferidos (Nota 10)	1.360.347	5.465.540	5.986.442	-
Contas a pagar (Nota 12)	1.547.160	2.696.703	1.547.160	2.696.703
Partes relacionadas (Nota 13)	-	18.085	22.930	-
Provisão para perda em investimentos (Nota 7)	546.115	2.009.299	23.688	-
Provisões para garantia de obras	598.429	908.802	1.084.530	2.148.941
Provisões demandas administrativas e judiciais (Nota 14)	1.196.790	1.713.287	1.196.790	1.713.287
Total do Passivo Não Circulante	7.049.160	17.343.139	11.685.588	19.124.897
Patrimônio Líquido (Nota 15)				
Capital social	55.378.401	60.091.784	55.378.401	60.091.784
(-) Ações em tesouraria	-	(7.112.400)	-	(7.112.400)
Reserva de reavaliação	471.705	524.117	471.705	524.117
Reserva de lucros	1.375.669	-	1.375.669	-
Prejuízos acumulados	-	(858.932)	-	(858.932)
Subtotal	57.225.775	52.644.569	57.225.775	52.644.569
Participação de acionistas não controladores	-	4.329.771	-	1.359.459
Total do Patrimônio Líquido	57.225.775	52.644.569	57.225.775	54.004.028
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	81.044.111	113.537.252	114.791.519	125.132.583

Demonstração do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 (Em Reais)

Descrição	2013		2012	
	Individual (Ajustado)	Consolidado (Ajustado)	Individual (Ajustado)	Consolidado (Ajustado)
Recursos Operacionais Líquidas (Nota 16)	15.125.614	24.615.105	54.624.794	43.013.339
Operações operacionais líquidas	(10.800.162)	(23.161.777)	(33.500.310)	(36.509.155)
Lucro Bruto	4.325.452	1.653.328	21.024.484	6.504.204
Recargas e (Despesas) Operacionais	(8.686.578)	(10.991.791)	(11.428.776)	(14.718.847)
Despesas gerais e administrativas (Nota 19)	(7.477.867)	(9.597.929)	(2.161.969)	(4.181.848)
Despesas comerciais	-	-	-	-
Outras receitas e despesas operacionais (Nota 22)	(969.854)	(14.191.218)	2.948.124	20.963.104
Resultado com equivalência patrimonial (Nota 7)	10.501.863	674.386	23.868	-
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado	4.453.216	4.929.212	10.405.713	11.266.613
Despesas financeiras (Nota 20)	(3.480.647)	(5.676.268)	(4.030.582)	(10.188.677)
Recargas financeiras (Nota 21)	1.646.530	1.658.899	2.563.230	2.392.729
Lucro (Prejuízo) antes dos Impostos	2.619.099	911.843	8.938.373	3.470.665
Imposto de renda e contribuição social (Nota 10)	(436.910)	(597.221)	(1.720.635)	(1.437.730)
Participação não controladores	-	-	(4.695.549)	(1.718.313)
Lucro Líquido do Exercício	2.182.189	314.622	2.182.189	314.622

Demonstração dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 (Em Reais)

Exercício antes dos Impostos	2013		2012	
	Individual (Ajustado)	Consolidado (Ajustado)	Individual (Ajustado)	Consolidado (Ajustado)
Exercício antes dos Impostos	2.619.099	911.843	8.938.373	3.470.665
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício	2.619.099	911.843	8.938.373	3.470.665
Ajustes para Reconciliar o Lucro do Exercício com Recursos Provenientes de Atividades Operacionais				
Custo da baixa de ativo imobilizado	-	365.189	-	706.370
Resultado com equivalência patrimonial	(10.501.863)	(674.386)	(23.868)	-
Depreciação e amortização	319.192	388.533	319.192	330.693
Variações monetárias líquidas	2.254.000	760.922	2.255.727	850.176
Provisão para garantias	(310.374)	(84.868)	(1.064.591)	(1.698.063)
Provisão para contingências	(516.587)	1.215.118	(516.587)	1.215.118
Resultado Ajustado	(6.136.533)	2.882.351	9.568.246	6.403.959
Diminuição/(Aumento) Ativo				
Contas a receber	28.800.097	(21.453.970)	20.583.290	42.888.131
Móveis a comercializar	12.776.476	(16.119.050)	(6.889.104)	(18.443.145)
Impostos e contribuições a recuperar	(50.419)	(53.641)	(415.400)	(172.091)
Créditos diversos	(940.203)	4.976.713	(1.107.077)	6.265.946
Aumento/(Diminuição) Passivo				
Fornecedores	(3.578.111)	3.528.738	(1.983.913)	(598.511)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(713.406)	(538.265)	954.257	656.934
Adiantamento de clientes	-	-	2.146.562	271.021
Impostos e contribuições diferidos	(3.178.024)	(556.965)	(2.653.986)	(5.374.497)
Contas a pagar	(1.745.154)	(862.367)	(1.848.310)	(200.295)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(1.720.635)	(1.410.730)
Fluxo de Caixa Gerado (Consumido) pela Atividade Operacional	25.314.903	(28.196.602)	16.565.290	30.256.272
Atividade de Investimentos				
Aumento de investimentos, líquido das devoluções	439.699	(3.722.182)	(1.950.708)	-
Aumento de ativo imobilizado	(464.679)	(682.786)	(486.776)	(270.529)
Fluxo de Caixa Consumido pela Atividade de Investimentos	(24.980)	(4.084.968)	(2.437.484)	(270.529)
Atividade de Financiamentos				
Empréstimos e financiamentos	(23.676.755)	20.436.457	(19.988.159)	(22.173.362)
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	10.796.529
Recebimento/(pagamentos) do passivo - partes relacionadas	(18.085)	(717.696)	22.930	(7.720)
Pagamento/(recebimento) do ativo - partes relacionadas	486.174	13.614.714	(777.591)	5.140.745
Participação de acionistas não controladores	-	-	(1.359.459)	(12,450.698)
Dividendos pagos	(1.874.668)	(1.739.257)	(1.874.670)	(1.739.257)
Fluxo de Caixa Gerado (Consumido) pela Atividade de Financiamentos	(25.083.334)	31.594.218	(13,180.420)	(29,531.440)
Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	206.589	(687.352)	947.386	454.303
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	813.219	1.500.571	3.060.920	2.606.617
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	1.019.808	813.219	4.008.306	3.060.920

As notas explicativas anexas fazem parte integrante deste balanço

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 (Em Reais)

Capital Social	Reserva de Reavaliação	Reserva de Lucros	Prejuízos Acumulados	Subtotal	Participação de Acionistas não Controladores	Total
56.000.000	7.112.400	576.529	(1.225.966)	48.238.163	12.194.023	60.432.186
4.091.784	-	-	4.091.784	-	-	4.091.784
-	(52.412)	52.412	-	314.622	-	314.622
-	-	(858.932)	52.644.569	(10,834.564)	-	52,644,569
60.091.784	7.112.400	524.117	(858,932)	52,644,569	1,359,459	54,004,028
2.399.017	-	-	2.399.017	-	-	2,399,017
-	(52,412)	52,412	-	-	-	-
-	-	2,182,189	2,182,189	-	-	2,182,189
-	-	(1,375,669)	-	-	-	(1,375,669)
-	-	-	-	2,970,312	2,970,312	2,970,312
55,378,401	471,705	1,375,669	-	57,225,775	4,329,771	61,555,546

As notas explicativas anexas fazem parte integrante deste balanço

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 (Em Milhares de Reais)

1. **Contexto Operacional:** As Sociedades integrantes das demonstrações financeiras consolidadas que estão sendo apresentadas, Chemin Incorporadora S/A ("Companhia") e suas Sociedades controladas descritas na Nota explicativa 7, possuem como atividade preponderante a realização de empreendimentos imobiliários, a incorporação, construção, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, à administração de bens móveis e imóveis, além da participação em outras Sociedades. A sede social da Companhia está localizada na Rua Sebastião Gili, 22, São Paulo (SP). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foram autorizadas pela Diretoria, em 30 de setembro de 2014. Suas controladas integrantes das demonstrações financeiras consolidadas possuem como atividade preponderante a incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, prestação de serviços de administração de empreendimentos próprios e a participação em outras sociedades. O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou por meio de Sociedades Simples de Propósito Específico (SPE). 2. **Apresentação das Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis Adotadas:** 2.1. **Base de apresentação:** As demonstrações financeiras da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil as quais incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A moeda nacional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras da Companhia. Representação das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2012: Durante o exercício de 2012 a Companhia identificou registros incorretos referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, conforme detalhado abaixo:

Sociedade Investida

Sociedade Investida	Participação	Resultado líquido do exercício	Investimentos	Equivalência
SPE Chem Gole I	99,99%	(522.274)	1.111,482	(522.246)
SPE Chem Guarulhos	99,99%	7.653.723	4.034,091	7.643,273
VII Empreendimentos	99,99%	6.094.344	(285,903)	6.091,001
Chemin Controladora Ltda. Edimburgo - Vila do Gole	99,99%	8.629.594	9.381,006	4.314,797
SPE Flat SP I	100,00%	3.509.641	-	3.509,639
SPE Flat SP II	100,00%	1.249.478	-	1.249,476
SPE Flat SP III	100,00%	1.787.416	(319)	1.787,414
SPE Flat SP V	100,00%	6.360.662	(319)	6.360,662
Via do Café I	100,00%	162.818	130,481	162,655
Via do Café II	100,00%	831.136	828,136	830,305
Araraquara	99,99%	2.594	4,006	2,591
Araraquara	99,99%	2.162	(838)	2,160
Total		31,047,859	10,501,863	31,047,859

As notas explicativas anexas fazem parte integrante deste balanço

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 (Em Milhares de Reais)

2.2. **Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao Pronunciamento CPC 17 - Contratos de construção, à Orientação - OCPIC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação 1 OCPIC 02 - Contrato de construção do setor imobiliário e à Orientação OCPIC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPIC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária. Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários, as despesas e os lucros são realizados, decorrentes de transações entre as Sociedades, destacando-se a parcela de participação dos acionistas não controladores em controladas. 2.3. **Ativo Imobilizado:** O ativo imobilizado é limitado à parcela da receita contábil líquida das vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujo recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários; 2.4. **Ativo Circulante:** O ativo circulante é limitado à parcela da receita contábil líquida das vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujo recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários; 2.5. **Ativo Circulante:** O ativo circulante é limitado à parcela da receita contábil líquida das vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujo recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários; 2.6. **Ativo Circulante:** O ativo circulante é limitado à parcela da receita contábil líquida das vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujo recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários; 2.7. **Ativo Circulante:** O ativo circulante é limitado à parcela da receita contábil líquida das vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujo recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários; 2.8. **Ativo Circulante:** O ativo circulante é limitado à parcela da receita contábil líquida das vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujo recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários; 2.9. **Ativo Circulante:** O ativo circulante é limitado à parcela