

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	8
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	9

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa	15

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	16
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	17

Demonstração do Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	45
--------------------	----

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 30/09/2013</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>

**Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro**

<b>Evento</b>	<b>Aprovação</b>	<b>Provento</b>	<b>Início Pagamento</b>	<b>Espécie de Ação</b>	<b>Classe de Ação</b>	<b>Provento por Ação (Reais / Ação)</b>
Assembléia Geral Ordinária	26/04/2013	Dividendo	29/11/2013	Ordinária		0,54441

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
1	Ativo Total	2.332.089	1.879.719
1.01	Ativo Circulante	239.746	93.393
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.382	625
1.01.02	Aplicações Financeiras	197.611	62.013
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	197.611	62.013
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	40.753	30.755
1.01.08.03	Outros	40.753	30.755
1.01.08.03.01	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	31.162	21.219
1.01.08.03.02	Outros créditos	9.591	9.536
1.02	Ativo Não Circulante	2.092.343	1.786.326
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	22.442	74.860
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	6.532	13.617
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	15.910	61.243
1.02.01.09.03	Impostos a compensar	15.860	20.913
1.02.01.09.04	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	0	40.307
1.02.01.09.05	Outros Créditos	50	23
1.02.02	Investimentos	2.059.008	1.700.676
1.02.03	Imobilizado	5.696	5.778
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.696	5.778
1.02.04	Intangível	5.197	5.012
1.02.04.01	Intangíveis	5.197	5.012

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2	Passivo Total	2.332.089	1.879.719
2.01	Passivo Circulante	247.157	221.284
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.152	3.926
2.01.02	Fornecedores	1.300	1.211
2.01.03	Obrigações Fiscais	25	8
2.01.05	Outras Obrigações	236.054	213.652
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	156.214	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	3.626	2.487
2.01.06.02	Outras Provisões	3.626	2.487
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	3.626	2.487
2.02	Passivo Não Circulante	3.774	3.774
2.02.04	Provisões	3.774	3.774
2.02.04.02	Outras Provisões	3.774	3.774
2.03	Patrimônio Líquido	2.081.158	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	426.497	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	135.910	419.481	92.045	242.744
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.672	-43.510	-11.511	-31.253
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-12.407	-37.069	-9.537	-26.520
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.265	-6.441	-1.974	-4.733
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-633	0	211	4.220
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.156	-2.187	-410	-723
3.04.05.01	Provisão para perda em investimentos	-407	-1.139	-380	-380
3.04.05.02	Despesas Tributárias	-8	-307	-30	-343
3.04.05.03	Outras despesas	-741	-741	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	153.371	465.178	103.755	270.500
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	135.910	419.481	92.045	242.744
3.06	Resultado Financeiro	3.499	7.016	1.756	9.262
3.06.01	Receitas Financeiras	3.503	7.046	1.760	9.340
3.06.02	Despesas Financeiras	-4	-30	-4	-78
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	139.409	426.497	93.801	252.006
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	139.409	426.497	93.801	252.006
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	139.409	426.497	93.801	252.006
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,95000	2,91000	0,64000	1,72000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	139.409	426.497	93.801	252.006
4.03	Resultado Abrangente do Período	139.409	426.497	93.801	252.006

**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 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-38.661	-82.002
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-35.258	-22.078
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	426.497	252.006
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-7.634	-5.884
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	5.416	1.920
6.01.01.04	Baixa de Investimentos	4.502	0
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-465.178	-270.500
6.01.01.06	Provisão para Perdas em Investimentos	1.139	380
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.403	-59.924
6.01.02.03	Outros Ativos	6.606	-5.619
6.01.02.04	Fornecedores	89	27
6.01.02.05	Outros Passivos	2.240	-15.872
6.01.02.06	Aquisição de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	-12.338	-38.460
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	9.929	-23.854
6.02.01	Aporte em Controladas	0	-160.051
6.02.02	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-2.829	-3.558
6.02.03	Ágio na aquisição de investimentos	-6.133	0
6.02.04	Aquisições de Investimentos	-214.391	0
6.02.05	Aquisições de Títulos Financeiros	-228.854	-56.471
6.02.06	Resgate de Títulos Financeiros	99.256	70.660
6.02.07	Dividendos recebidos de controladas	362.880	118.705
6.02.08	Alienação de investimentos	0	6.861
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	29.489	-36.523
6.03.01	Partes Relacionadas	29.489	41.607
6.03.02	Dividendos pagos	0	-78.130
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	757	-142.379
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	625	144.621
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.382	2.242

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013****(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	426.497	0	426.497
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	426.497	0	426.497
5.07	Saldos Finais	1.050.000	38.297	566.364	426.497	0	2.081.158

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012****(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	252.006	0	252.006
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	252.006	0	252.006
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	635.968	252.006	0	1.650.341

**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 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
7.01	Receitas	1.950	4.806
7.01.02	Outras Receitas	1.950	4.806
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.417	-10.425
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.278	-8.494
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-1.139	-1.931
7.03	Valor Adicionado Bruto	-13.467	-5.619
7.04	Retenções	-5.416	-1.920
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.416	-1.920
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-18.883	-7.539
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	472.224	279.840
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	465.178	270.500
7.06.02	Receitas Financeiras	7.046	9.340
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	453.341	272.301
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	453.341	272.301
7.08.01	Pessoal	23.034	17.181
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.710	13.571
7.08.01.02	Benefícios	4.542	3.035
7.08.01.03	F.G.T.S.	782	575
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.760	3.000
7.08.02.01	Federais	3.574	2.821
7.08.02.02	Estaduais	186	179
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	50	114
7.08.03.01	Juros	30	78
7.08.03.02	Aluguéis	20	36
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	426.497	252.006
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	426.497	252.006

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
1	Ativo Total	2.594.083	2.042.225
1.01	Ativo Circulante	1.352.617	1.102.632
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	35.526	38.470
1.01.02	Aplicações Financeiras	239.739	112.214
1.01.03	Contas a Receber	580.150	509.100
1.01.03.01	Clientes	580.150	509.100
1.01.04	Estoques	445.403	403.543
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	445.403	403.543
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.488	1.728
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.488	1.728
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	50.311	37.577
1.01.08.03	Outros	50.311	37.577
1.01.08.03.01	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	31.162	25.002
1.01.08.03.02	Outros	19.149	12.575
1.02	Ativo Não Circulante	1.241.466	939.593
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	856.901	696.518
1.02.01.03	Contas a Receber	589.301	448.614
1.02.01.03.01	Clientes	589.301	448.614
1.02.01.04	Estoques	241.680	174.042
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	241.680	174.042
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	1.529	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	4.463	9.920
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	4.463	9.920
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	19.928	63.942
1.02.01.09.03	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	0	40.307
1.02.01.09.04	Impostos a Compensar	15.867	20.913
1.02.01.09.05	Outros	4.061	2.722
1.02.02	Investimentos	373.255	231.940
1.02.02.01	Participações Societárias	373.255	231.940
1.02.03	Imobilizado	5.907	5.914
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.907	5.914
1.02.04	Intangível	5.403	5.221
1.02.04.01	Intangíveis	5.403	5.221

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2	Passivo Total	2.594.083	2.042.225
2.01	Passivo Circulante	292.611	296.053
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.786	8.995
2.01.02	Fornecedores	44.677	22.464
2.01.03	Obrigações Fiscais	28.777	24.300
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28.777	24.300
2.01.03.01.02	Tributos com Recolhimento Diferido	22.780	19.605
2.01.03.01.03	Obrigações Fiscais	5.997	4.695
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	20.131	50.684
2.01.05	Outras Obrigações	184.240	189.610
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.289	17
2.01.05.02	Outros	181.951	189.593
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	79.840	79.840
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	1.779	7.430
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	31.335	33.162
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	60.076	65.241
2.01.05.02.07	Provisão para garantia	8.921	3.920
2.02	Passivo Não Circulante	210.766	83.423
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	173.226	53.722
2.02.02	Outras Obrigações	25.848	20.403
2.02.02.02	Outros	25.848	20.403
2.02.02.02.03	Tributos com Recolhimento Diferido	23.355	18.651
2.02.02.02.04	Terrenos a Pagar	0	97
2.02.02.02.05	Outros obrigações	2.493	1.655
2.02.04	Provisões	11.692	9.298
2.02.04.02	Outras Provisões	11.692	9.298
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.150	2.756
2.02.04.02.04	Provisões para Contingências	6.542	6.542
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.090.706	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	426.497	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.548	8.088

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	252.367	851.095	178.802	487.640
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-111.273	-405.625	-80.254	-223.786
3.03	Resultado Bruto	141.094	445.470	98.548	263.854
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.035	-29.692	-9.581	-27.552
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.585	-38.479	-8.279	-25.261
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.042	-58.943	-15.283	-43.628
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-17.610	-51.993	-13.158	-38.433
3.04.02.02	Honorários de Administração	-3.432	-6.950	-2.125	-5.195
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-994	75	302	4.079
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-381	-3.282	77	-2.421
3.04.05.01	Despesas Tributárias	83	-2.818	122	-2.376
3.04.05.02	Outras despesas operacionais	-464	-464	-45	-45
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.967	70.937	13.602	39.679
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	134.059	415.778	88.967	236.302
3.06	Resultado Financeiro	11.540	31.621	11.283	33.172
3.06.01	Receitas Financeiras	11.944	37.601	11.813	34.588
3.06.02	Despesas Financeiras	-404	-5.980	-530	-1.416
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	145.599	447.399	100.250	269.474
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.585	-19.311	-5.859	-15.706
3.08.01	Corrente	-4.861	-15.507	-4.312	-10.984
3.08.02	Diferido	-724	-3.804	-1.547	-4.722
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	140.014	428.088	94.391	253.768
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	140.014	428.088	94.391	253.768
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	139.409	426.497	93.801	252.006
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	605	1.591	590	1.762
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,95000	2,91000	0,64000	1,72000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	140.014	428.088	94.391	253.768
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	140.014	428.088	94.391	253.768
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	139.409	426.497	93.801	252.006
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	605	1.591	590	1.762

**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 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	89.863	-92.435
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	358.326	207.690
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	428.088	253.768
6.01.01.02	Ajuste a valor presente sobre clientes	8.304	-10.069
6.01.01.03	Variação Monetária e Juros, Líquidos	-34.978	-25.866
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	4.033	1.318
6.01.01.05	Baixa de investimentos	4.502	12.339
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	19.311	15.706
6.01.01.07	Equivalência patrimonial	-70.937	-39.679
6.01.01.08	Baixa de imobilizado e intangível	3	119
6.01.01.09	Provisão para Contingências	0	9
6.01.01.10	Provisão para perda em investimentos	0	45
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-268.463	-300.125
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-195.572	-174.080
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-70.164	-66.646
6.01.02.03	Outros ativos	8.188	-7.630
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-1.827	5.115
6.01.02.05	Fornecedores	22.214	7.819
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social - pagos	-14.677	-14.552
6.01.02.07	Juros pagos	-13.454	-5.778
6.01.02.08	Outros passivos	19.364	-1.835
6.01.02.10	Despesas antecipadas	-10.197	20
6.01.02.11	Aquisição de Certificado de Pontencial Adicional de Construção - CEPAC	-12.338	-42.558
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-185.076	-35.110
6.02.01	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-2.952	-3.277
6.02.06	Ágio na aquisição de investimentos	-6.133	-3.048
6.02.07	Aquisições de investimentos	-79.400	-38.761
6.02.08	Dividendo recebido de investida	22.415	16.913
6.02.09	Aquisições de títulos financeiros	-340.758	-88.266
6.02.10	Resgate de títulos financeiros	221.752	81.329
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	92.269	-24.341
6.03.03	Dividendos Pagos	0	-78.130
6.03.04	Captação de Empréstimos e Financiamentos	163.811	64.310
6.03.05	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-71.412	-9.369
6.03.06	Efeito da Participação de Acionistas não Controladores nas Controladas	-130	-1.152
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.944	-151.886
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	38.470	215.794
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	35.526	63.908

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013****(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	-131	-131
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-131	-131
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	426.497	0	426.497	1.591	428.088
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	426.497	0	426.497	1.591	428.088
5.07	Saldos Finais	1.050.000	38.297	566.364	426.497	0	2.081.158	9.548	2.090.706

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012****(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	-26	-26
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	252.006	0	252.006	1.762	253.768
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	252.006	0	252.006	1.762	253.768
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	635.968	252.006	0	1.650.341	8.602	1.658.943

**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 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
7.01	Receitas	872.887	508.669
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	870.661	504.103
7.01.02	Outras Receitas	2.226	4.566
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-442.430	-249.379
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-379.011	-205.876
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-60.729	-42.873
7.02.04	Outros	-2.690	-630
7.03	Valor Adicionado Bruto	430.457	259.290
7.04	Retenções	-2.757	-1.412
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.757	-1.412
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	427.700	257.878
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	108.538	74.266
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	70.937	39.679
7.06.02	Receitas Financeiras	37.601	34.587
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	536.238	332.144
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	536.238	332.144
7.08.01	Pessoal	51.780	36.082
7.08.01.01	Remuneração Direta	41.706	30.157
7.08.01.02	Benefícios	7.398	4.035
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.676	1.890
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	50.370	40.842
7.08.02.01	Federais	47.114	38.167
7.08.02.02	Estaduais	3.256	2.675
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.000	1.452
7.08.03.01	Juros	5.980	1.416
7.08.03.02	Aluguéis	20	36
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	428.088	253.768
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	426.497	252.006
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.591	1.762

# Nos 9M13, Lucro Líquido supera todo o ano de 2012 e atinge R\$426,5 milhões

Com Margem Líquida de 50,1%, ROE bate 35,8%

São Paulo, 12 de novembro 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 terceiro trimestre de 2013 (3T13). 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

- A **Receita Líquida** atingiu R\$851,1 milhões nos 9M13, crescimento de 74,5% quando comparado aos 9M12;
- O **Lucro Bruto** foi de R\$445,5 milhões nos 9M13, aumento de 68,8% no comparativo com os 9M12, com **Margem Bruta** de 52,3%, 12,3 p.p. acima do *Guidance* para o ano;
- O **EBITDA** atingiu R\$418,2 milhões nos 9M13, aumento de 77,2% com relação aos 9M12, com **Margem EBITDA** de 49,1%;
- O **Lucro Líquido**, nos 9M13, totalizou R\$426,5 milhões, com **Margem Líquida** de 50,1%, 20,1 p.p. acima do *Guidance* projetado, representando **ROE Anualizado de 35,8%**. No 3T13, a EZTEC lucrou R\$139,4 milhões, com **Margem Líquida** de 55,2%;
- A EZTEC encerrou o 3T13, período com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$275,3 milhões. Descontadas as dívidas de R\$193,4 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$81,9 milhões, além de R\$204,3 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados, passíveis de securitização e remunerados a IGP-M + 12% a.a.;
- No 3T13 foram **lançados 3 empreendimentos**: [i] a segunda fase do empreendimento comercial *Centro Empresarial Jardins do Brasil – Torre Osasco*, localizado na Região Metropolitana de São Paulo, totalizando 424 salas, para um VGV próprio de R\$ 33,6 milhões; [ii] o residencial de médio alto padrão *Quality House Ana Costa*, primeiro empreendimento lançado em Santos pela EZTEC, com 238 unidades, para um VGV próprio de R\$109,2 milhões e; [iii] o residencial de médio-alto padrão *Massimo Vila Mascote*, localizado na Zona Sul de São Paulo, com 162 unidades, para um VGV próprio de R\$ 132,5 milhões. No 3T13 os lançamentos somaram **R\$275,3 milhões** que, somados aos lançamentos do 1S13 e à participação adquirida, totalizam **R\$999,2 milhões** nos 9M13, o que corresponde a 76,9% do ponto médio do *Guidance* para o ano de 2013. Considerando a *Torre A* do *EZ Towers*, foram lançados **R\$1,56 bilhão** nos nove meses de 2013;
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram **R\$201,3 milhões** no 3T13, e **R\$771,3 milhões** nos 9M13, valor líquido de corretagem, distratos e cancelamentos. Importante destacar a performance de vendas de unidades lançadas em trimestres anteriores que, no 3T13, atingiu o valor de R\$165,4 milhões. Considerando a venda da *Torre A* do empreendimento *EZ Towers*, as Vendas atingiram **R\$1,33 bilhão**;
- Em 30 de setembro de 2013, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$3,9 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **11,3%** do VGV.

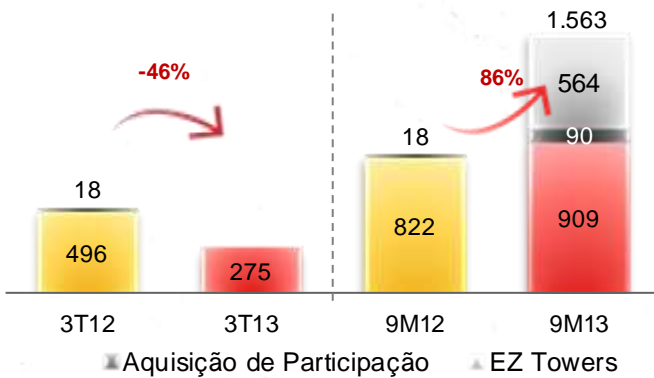
Destques	3T13	3T12	Var.%	9M13	9M12	Var.%
Receita Líquida (R\$ '000)	252.367	178.802	41,1%	851.095	487.640	74,5%
Lucro Bruto (R\$ '000)	141.094	98.548	43,2%	445.470	263.854	68,8%
<i>Margem Bruta</i>	55,9%	55,1%	0,8 p.p.	52,3%	54,1%	-1,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	139.409	93.801	48,6%	426.497	252.006	69,2%
<i>Margem Líquida</i>	55,2%	52,5%	2,8 p.p.	50,1%	51,7%	-1,6 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,950	0,639	48,6%	2,907	1,718	69,2%
EBITDA (R\$ '000)	134.893	88.842	51,8%	418.220	235.952	77,2%
<i>Margem EBITDA</i>	53,5%	49,7%	3,8 p.p.	49,1%	48,4%	0,8 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	3	5	-40,0%	10	10	0,0%
Área Útil Lançada (em mil m <sup>2</sup> )	51,5	92,4	-44,2%	204,6	160,5	27,5%
Unidades Lançadas	824	1.465	-43,8%	2.281	2.585	-11,8%
VGV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	363.877	572.610	-36,5%	1.910.143	960.920	98,8%
Participação EZTEC (%)	76%	87%	-11,0 p.p.	82%	87%	-5,6 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	275.295	496.109	-44,5%	1.563.218	840.084	86,1%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	201.283	276.188	-27,1%	1.335.318	665.398	100,7%

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

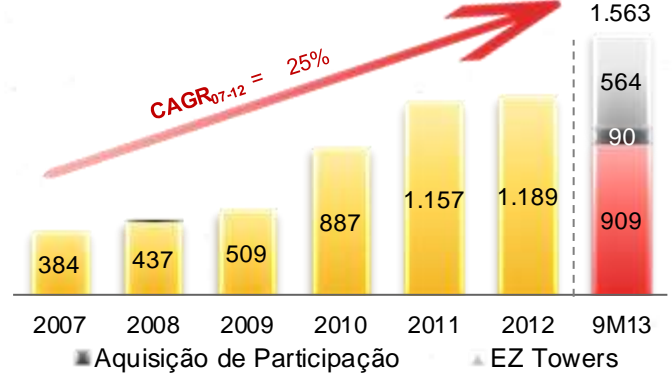
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

## INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

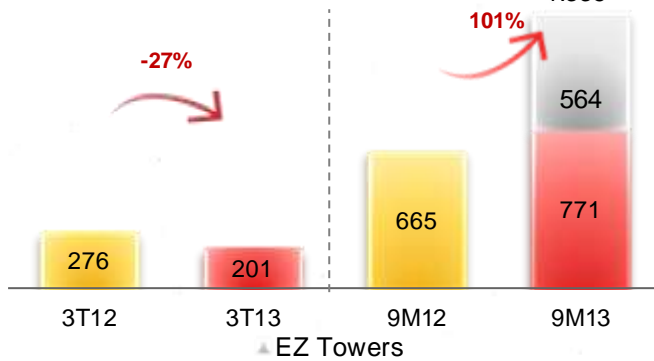
**Lançamentos**  
% EZTEC (R\$ MM)



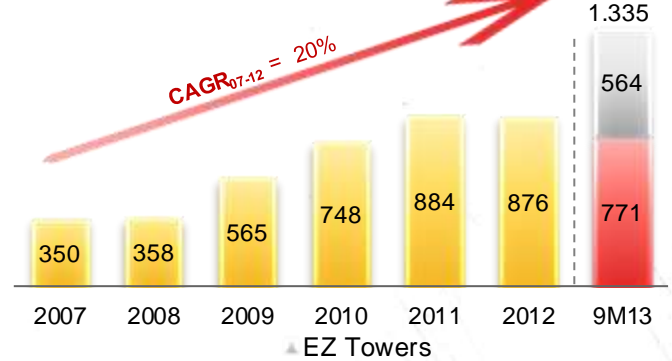
**Lançamentos Acum.**  
% EZTEC (R\$ MM)



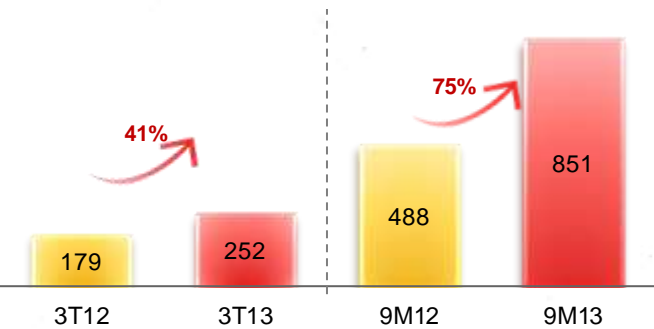
**Vendas Contratadas**  
% EZTEC (R\$ MM)



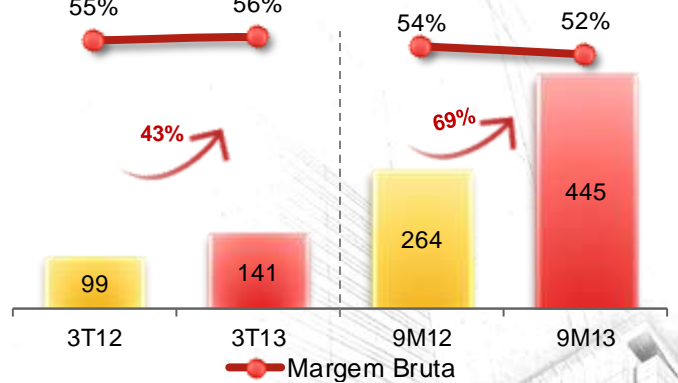
**Vendas Contratadas Acum.**  
% EZTEC (R\$ MM)



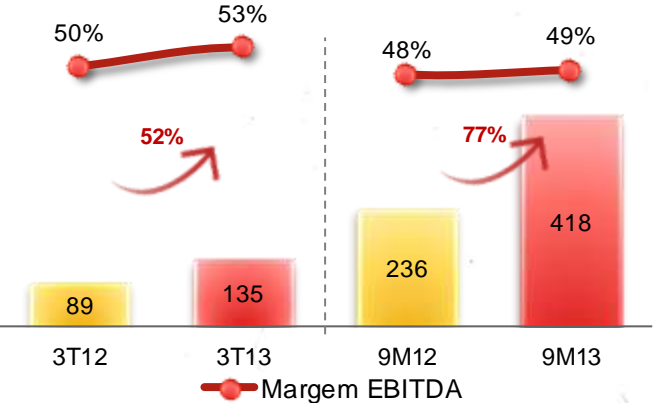
**Receita Líquida**  
(R\$ MM)



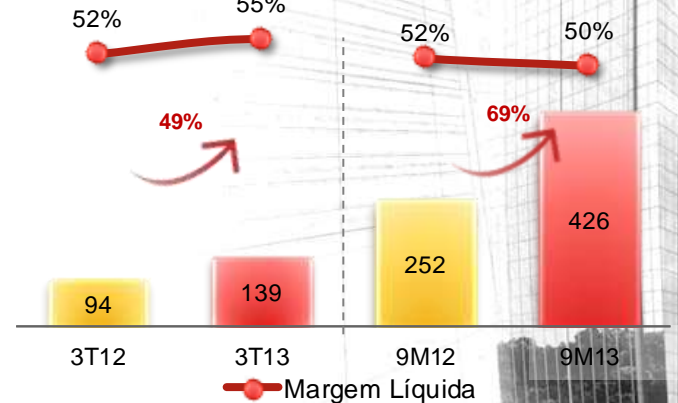
**Lucro Bruto**  
(R\$ MM)



**EBITDA**  
(R\$ MM)

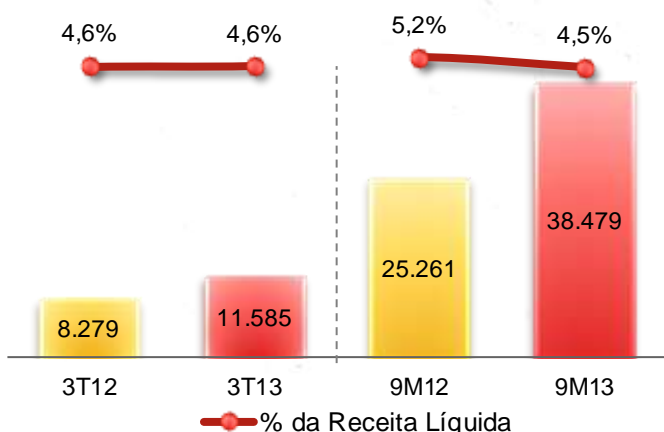


**Lucro Líquido**  
(R\$ MM)

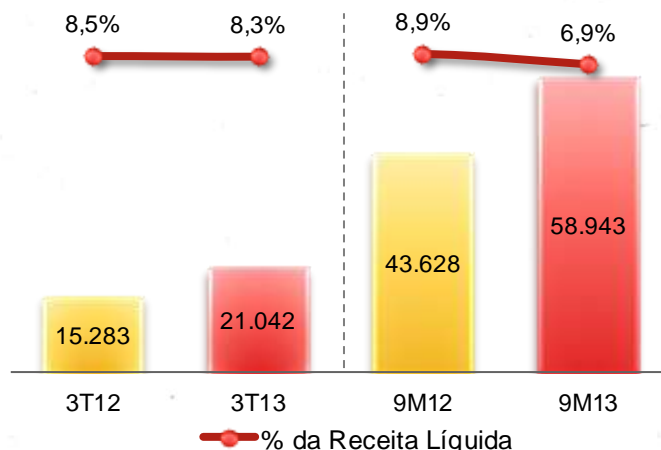


## INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II

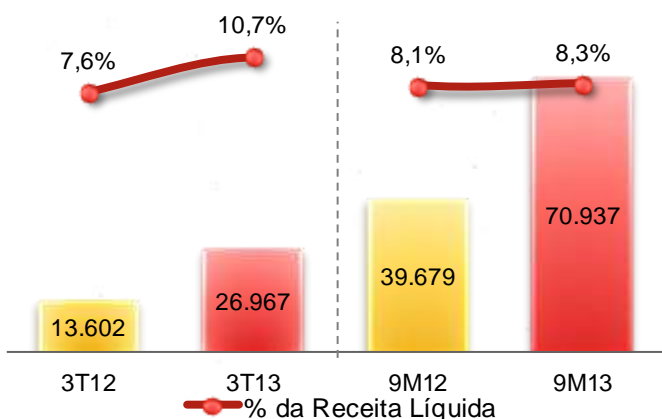
### Despesas Comerciais (R\$ Mil)



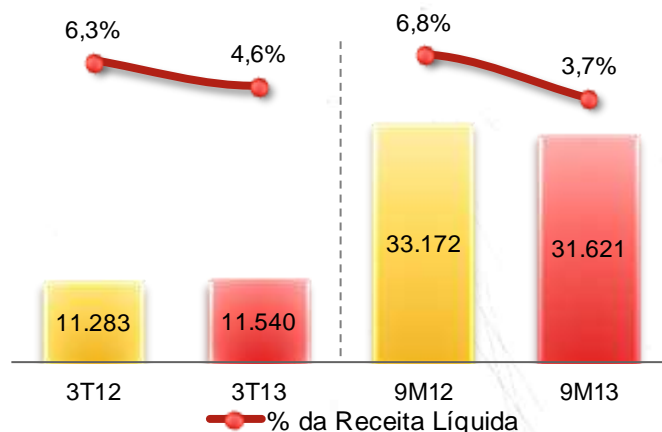
### Despesas Administrativas (R\$ Mil)



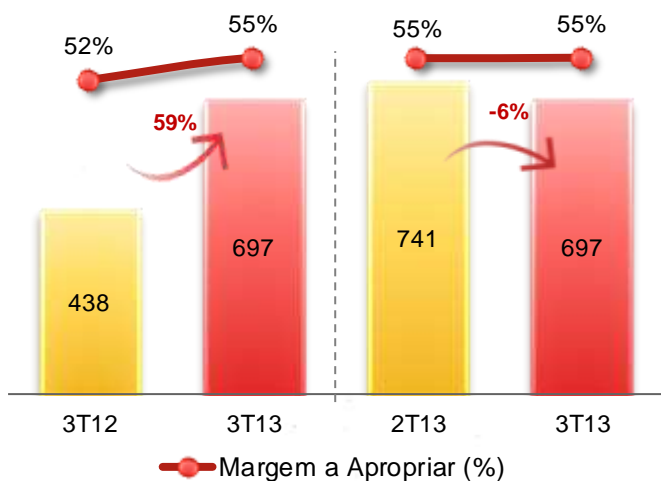
### Equivalência Patrimonial (R\$ Mil)



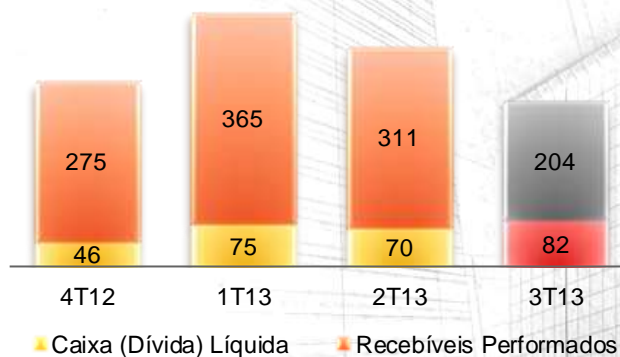
### Resultado Financeiro (R\$ Mil)



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



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



## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do 3T13 e 9M13, destacando a consistência dos indicadores financeiros e operacionais da Companhia, somados ao incremento de resultado com a venda do *EZ Towers* no primeiro trimestre. O desempenho em 2013 já permite à Companhia remunerar seu Patrimônio Líquido (ROE anualizado) em 35,8%.

A EZTEC pôde comemorar novamente os resultados de uma operação organizada e bem sucedida. A EZTEC lançou e vendeu produtos: [i] de qualidade diferenciada; [ii] rentáveis; e [iii] com alta liquidez; atingindo novos patamares de receita e lucro nos 9M13. Assim, a EZTEC segue confiando em seu modelo de negócios baseado em crescimento sustentável, rentabilidade e satisfação do cliente.

No terceiro trimestre de 2013, fundamentado na Vendas de unidades em estoque e na execução de obras, a Companhia apresentou crescimento de 48,6% no Lucro Líquido contra o 3T12, atingindo **R\$139,4 milhões** para uma **Margem Líquida de 55,2%**. Somando-se os resultados do 3T13 à venda da Torre A do *EZ Towers*, no primeiro trimestre de 2013, a EZTEC atingiu o seu melhor desempenho de “primeiros nove meses” onde o **Lucro Líquido atingiu R\$426,5 milhões**, para uma Margem Líquida de 50,1%, 20,1 p.p. acima do *Guidance* projetado para o exercício. Deve-se destacar, ainda, o resultado proveniente da Venda de empreendimentos em construção e entregues ao longo do trimestre que, como sempre executados dentro dos custos orçados e aproveitando-se da apreciação obtida desde seu lançamento, contribuem de forma positiva com as Margens e Lucros.

Os Lançamentos foram concentrados no final do trimestre de modo a permitir com que a Companhia pudesse trabalhar, de forma adequada, a Venda de suas unidades em estoque durante o terceiro trimestre. Ainda assim, 3 projetos foram lançados no terceiro trimestre de 2013 para um VGV EZTEC de **R\$275,3 milhões**, acumulando **R\$999,2 milhões** até o final do 9M13, crescimento de 21% contra o mesmo período do ano anterior. Considerando o *Guidance* para 2013, na faixa de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão, o volume atingido nos 9M13, representa 76,9% do seu ponto médio. Incluindo os R\$564 milhões da Torre A do empreendimento *EZ Towers*, a Companhia já lançou **R\$1,56 bilhão** no primeiro semestre de 2013, volume 86% maior que no mesmo período do ano anterior.

As Vendas Contratadas, líquidas de distratos e corretagem, atingiram **R\$201,3 milhões** no 3T13 e **R\$771,3 milhões** no 9M13, crescimento de 16% contra o mesmo período do ano anterior. Isso é o resultado da elevada eficiência em Vendas de empreendimentos lançados em trimestres anteriores, representando 82% do total vendido no trimestre. Demonstra-se, mais uma vez, a eficácia das campanhas de vendas da EZTEC, que foram realizadas ao longo do período, e da importância da *Tec Vendas* no giro dos produtos EZTEC, sendo esta responsável por 67% das vendas totais dos 9M13, respondendo por praticamente 100% das vendas de empreendimentos concluídos. Por fim, considerando a Venda da Torre A do empreendimento *EZ Towers*, as Vendas Contratadas que significam receitas futuras atingiram **R\$1,33 bilhão no 9M13**, mais um recorde para a Companhia e volume 101% maior que no 9M12.

Em termos de *Land Bank*, os 9M13 se mostraram um período interessante para aquisição de terrenos. Foram adquiridos 8 novos terrenos, todos, exceto por um, na cidade São Paulo, adicionando um VGV potencial de **R\$779,5 milhões** ao *Land Bank*. Todas as aquisições foram feitas seguindo os mesmos critérios de rentabilidade de períodos anteriores. Desta forma, a EZTEC encerrou o período com **R\$3,9 bilhões** em seu banco de terrenos, a um custo médio de aquisição de 11,3% do VGV.

Os 9M13 foram um período de desembolso de Caixa pela Companhia. Foram realizados investimentos em execução de obras, aquisições de terrenos e campanhas comerciais. Ainda assim, a Companhia encerrou o terceiro trimestre de 2013 com **Caixa Líquido de R\$81,9 milhões**. Nossa posição de Caixa e Aplicações Financeiras, ao final do 3T13, foi de R\$275,3 milhões, com Endividamento em R\$193,4 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados à produção). Além disso, nossos Recebíveis Performados atingiram R\$204,3 milhões, remunerados a IGPM + 12% ao ano e passíveis de securitização, podendo ser convertido em Caixa a qualquer momento, caso seja do interesse da Companhia.

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

Administração EZTEC.

**INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	9M13	9M12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Receita Líquida	390.209	132.317	194,9%	460.886	355.323	29,7%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(174.011)	(40.675)	327,8%	(231.614)	(183.111)	26,5%
Lucro Bruto	216.198	91.642	135,9%	229.272	172.212	33,1%
Margem Bruta (%)	55,4%	69,3%	-13,9 p.p.	49,7%	48,5%	1,3 p.p.
Despesas Comerciais	(10.829)	(6.867)	57,7%	(27.650)	(18.394)	50,3%

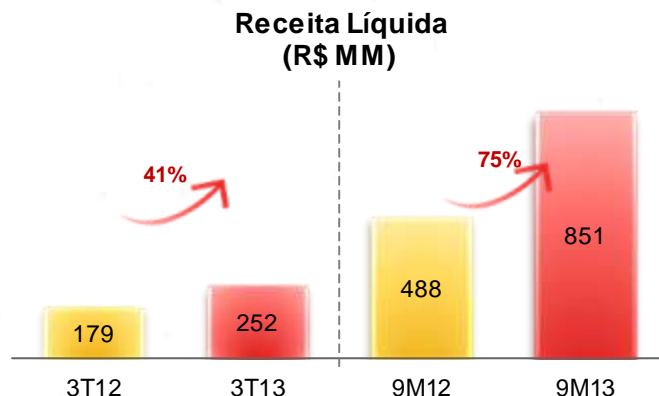
Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	3T13	4T12	Var. %	3T13	4T12	Var. %
<b>ATIVO</b>						
Contas a Receber de Clientes	425.299	217.331	95,7%	744.152	740.383	0,5%
Imóveis a Comercializar	198.753	184.947	7,5%	488.330	392.638	24,4%
<b>PASSIVO</b>						
Empréstimos e Financiamentos	101.297	-	n.a.	92.060	104.406	-11,8%
Adiantamento de Clientes	11.547	21.392	-46,0%	19.788	11.770	68,1%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	9M13	9M12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Número de Empreendimentos Lançados	4	2	100,0%	6	8	-25,0%
VGV (R\$ '000)	1.142.158	180.975	531,1%	767.985	779.944	-1,5%
Área Útil Lançada (mil m²)	102,8	20,7	397,5%	101,7	139,5	-27,1%
Unidades Lançadas (unidades)	1.172	465	152,0%	1.110	2.120	-47,6%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	974,5	389,2	150,4%	691,9	367,9	88,1%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	11.109	8.757	26,9%	7.548	5.591	35,0%
Participação EZTEC (%)	84,5%	100,0%	-15,5 p.p.	77,9%	84,5%	-6,6 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000)	964.994	180.975	433,2%	598.224	659.108	-9,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	785.766	131.421	497,9%	549.553	533.977	2,9%
Vendas Contratadas (unidades)	690	393	75,6%	1.774	1.814	-2,2%

## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### Receita Líquida

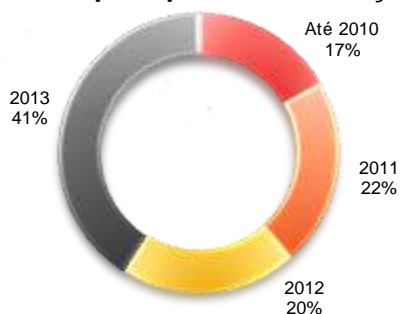
A Receita de Vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento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



A Receita Líquida, no 3T13, atingiu R\$252,4 milhões, crescimento de 41,1% em relação ao 3T12, acumulando R\$851,1 milhões nos 9M13, crescimento de 74,5% contra os 9M12. O forte incremento da receita nos nove meses deveu-se principalmente à: [i] forte venda, no 3T13, de unidades em estoque; [ii] venda da *Torre A* do *EZ Towers*, com reconhecimento relativo ao custo total incorrido até setembro de 2013; [iii] ao incremento no volume de obras em execução ao longo dos nove meses de 2013 e [iv] efeito positivo do INCC, que corrige os recebíveis de unidades vendidas. Deve-se destacar ainda que não foram contabilizadas as receitas de vendas dos projetos *Quality House Ana Costa* e *Massimo Vila Mascote*, que se encontram em cláusula suspensiva.

### Dados Gerenciais – 9M13

#### Receita Líquida por Ano de Lançamento



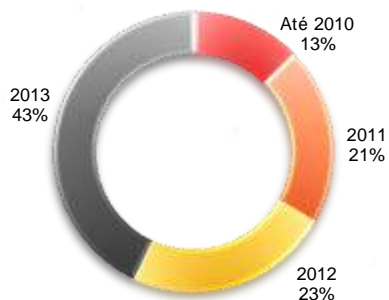
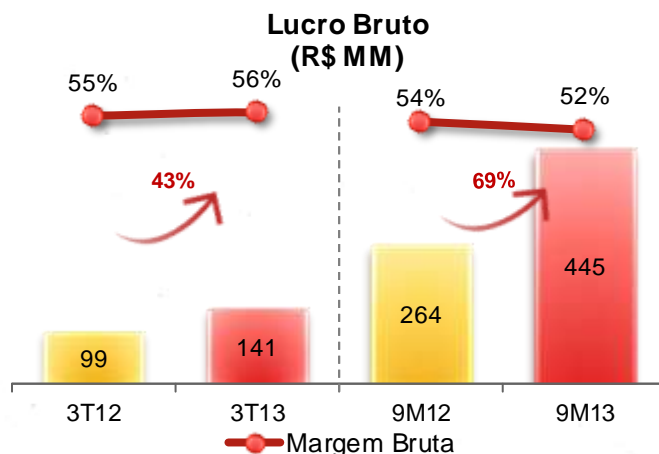
#### Receita Líquida por Padrão



### Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados são compostos, 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\$405,6 milhões nos 9M13, contra R\$223,8 milhões nos 9M12, em razão do: [i] reconhecimento dos custos incorridos relativos à *Torre A* do *EZ Towers* e; [ii] crescimento constante das operações da Companhia que fazem com que se aumente o volume de obras em execução. 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:

<b>Custos por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	<b>3T13</b>	<b>3T12</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M13</b>	<b>9M12</b>	<b>Var.%</b>
Custo de Obra / Terrenos	(106.639)	(76.780)	38,9%	(393.978)	(215.094)	83,2%
Encargos Financeiros Capitalizados	(3.337)	(2.786)	19,8%	(8.092)	(6.562)	23,3%
Manutenção / Garantia	(1.297)	(688)	88,5%	(3.555)	(2.130)	66,9%
<b>Total Custos Mercadorias Vendidas</b>	<b>(111.273)</b>	<b>(80.254)</b>	<b>38,7%</b>	<b>(405.625)</b>	<b>(223.786)</b>	<b>81,3%</b>

**Dados Gerenciais – 9M13****Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento****Custo Imóveis Vendidos por Padrão****Lucro Bruto**

O Lucro Bruto, no 3T13, alcançou R\$141,1 milhões, aumento de 43,2% em relação ao 3T12, para uma Margem Bruta de 55,9%. No 9M13, o Lucro Bruto alcançou R\$445,5 milhões, aumento de 68,8% em relação aos 9M12, para uma Margem Bruta de 52,3%. Dado o rígido controle de custos da EZTEC, é possível afirmar que o incremento no Lucro Bruto se justifica por: [i] venda da Torre A do *EZ Towers*; [ii] participação relevante na receita de vendas de unidades em estoque, com margens elevadas e [iii] obras executadas e sendo entregues em linha com o orçamento, permitindo que os resultados andem dentro ou acima do esperado. Deve-se destacar ainda o efeito positivo na margem bruta da Companhia da variação do INCC, em 4% para o 3T13.

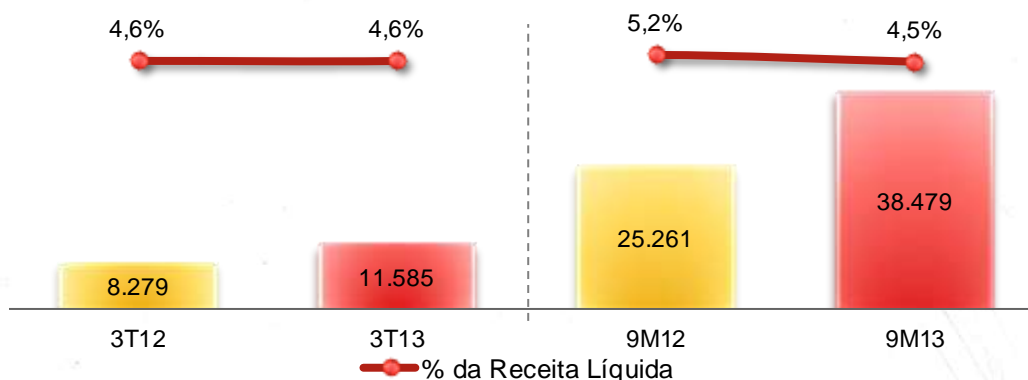
**Despesas Comerciais e Administrativas**

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\$)	3T13	3T12	Var.%	9M13	9M12	Var.%
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(11.585)</b>	<b>(8.279)</b>	<b>39,9%</b>	<b>(38.479)</b>	<b>(25.261)</b>	<b>52,3%</b>
% da Receita Líquida	4,6%	4,6%	0,0 p.p.	4,5%	5,2%	-0,7 p.p.
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(21.042)</b>	<b>(15.283)</b>	<b>37,7%</b>	<b>(58.943)</b>	<b>(43.628)</b>	<b>35,1%</b>
% da Receita Líquida	8,3%	8,5%	-0,2 p.p.	6,9%	8,9%	-2,0 p.p.
Despesas Administrativas	(17.610)	(13.158)	33,8%	(51.993)	(38.433)	35,3%
Honorários da Administração	(3.432)	(2.125)	61,5%	(6.950)	(5.195)	33,8%
<b>Total de Despesas Comerciais e Administrativas</b>	<b>(32.627)</b>	<b>(23.562)</b>	<b>38,5%</b>	<b>(97.422)</b>	<b>(68.889)</b>	<b>41,4%</b>
% da Receita Líquida	12,9%	13,2%	-0,2 p.p.	11,4%	14,1%	-2,7 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.**

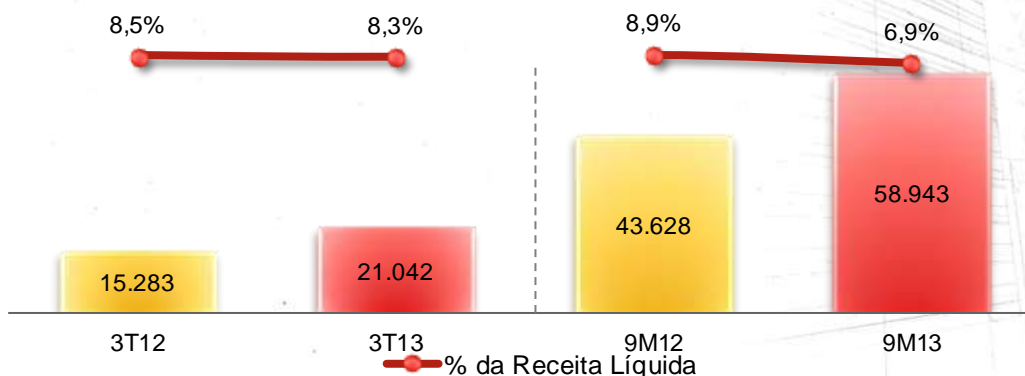
### Despesas Comerciais (R\$ Mil)



O incremento nominal das Despesas Comerciais deve-se: [i] ao reconhecimento das despesas de comercialização do *EZ Towers*; [ii] construção de *stands* de vendas dos projetos já lançados e ainda a lançar no 4T13; e [iii] aos gastos com campanhas de vendas realizadas ao longo do 9M13, como o "EZTEC Compra Certa", com foco em prover liquidez ao estoque da Companhia.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T13	3T12	Var.%	9M13	9M12	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(9.482)	(5.810)	63,2%	(31.109)	(16.821)	84,9%
Despesas com "Stand"	(2.103)	(2.469)	-14,8%	(7.370)	(8.440)	-12,7%
<b>Total Despesas Comerciais</b>	<b>(11.585)</b>	<b>(8.279)</b>	<b>39,9%</b>	<b>(38.479)</b>	<b>(25.261)</b>	<b>52,3%</b>

### Despesas Administrativas (R\$ Mil)



**As Despesas Gerais e Administrativas** totalizaram R\$21,0 milhões no terceiro trimestre de 2013. O índice Despesa Administrativa / Receita Líquida ficou em 6,9% no ano, diminuição de 2,0 p.p. em relação a 9M12, 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 3T13, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 19,2% das despesas administrativas ao passo que a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 81,8%.

Vale notar que a estrutura administrativa da EZTEC é integrada, onde temos equipes de planejamento de obras, administração de carteira de recebíveis, contratos, e mais áreas que trabalham para todos os empreendimentos da Companhia, incluindo aqueles que não são consolidados. Desta forma, o nominal em despesa administrativa é utilizado para controle também dos empreendimentos com parceiros, que aparecem somente na equivalência patrimonial.

<b>Despesas Gerais e Administrativas por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	<b>3T13</b>	<b>3T12</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M13</b>	<b>9M12</b>	<b>Var.%</b>
Despesas com Salários e Encargos <sup>(1)</sup>	(9.858)	(7.224)	36,5%	(26.366)	(20.452)	28,9%
Despesas com Benefícios e Empregados	(2.596)	(2.104)	23,4%	(7.398)	(4.035)	83,3%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(817)	(464)	76,1%	(2.757)	(1.412)	95,3%
Despesas com Serviços Prestados	(4.830)	(3.295)	46,6%	(14.087)	(11.078)	27,2%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(604)	(514)	17,5%	(1.880)	(1.570)	19,7%
Despesas com Conservação de imóveis	(240)	(27)	788,9%	(709)	(295)	140,3%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(361)	(306)	18,0%	(804)	(589)	36,5%
Demais Despesas	(1.736)	(1.349)	28,7%	(4.942)	(4.197)	17,8%
<b>Total Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(21.042)</b>	<b>(15.283)</b>	<b>37,7%</b>	<b>(58.943)</b>	<b>(43.628)</b>	<b>35,1%</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\$)	<b>3T13</b>	<b>3T12</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M13</b>	<b>9M12</b>	<b>Var.%</b>
<b>Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais</b>	<b>(1.375)</b>	<b>379</b>	<b>-463%</b>	<b>(3.207)</b>	<b>1.658</b>	<b>-293,4%</b>
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>0,5%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>0,8 p.p.</i>	<i>0,4%</i>	<i>-0,3%</i>	<i>0,7 p.p.</i>
Despesas Tributárias	83	122	-32,0%	(2.818)	(2.376)	18,6%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	-1.458	302	-582,8%	-389	4.079	-109,5%
<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>26.967</b>	<b>13.602</b>	<b>98%</b>	<b>70.937</b>	<b>39.679</b>	<b>78,8%</b>
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>10,7%</i>	<i>7,6%</i>	<i>3,1 p.p.</i>	<i>8,3%</i>	<i>8,1%</i>	<i>0,2 p.p.</i>

### Equivalência Patrimonial

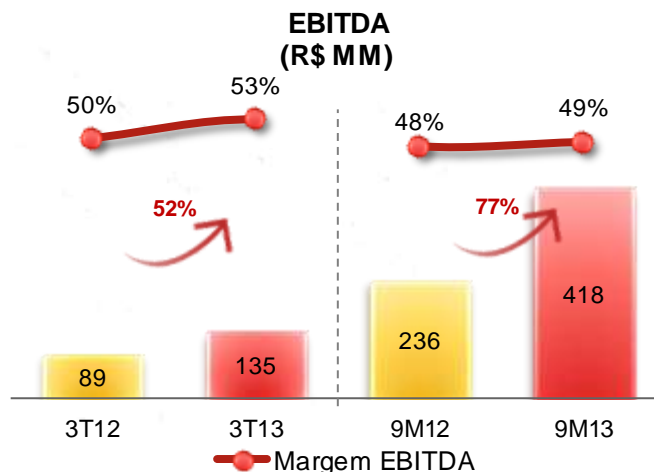
Em 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela EZTEC.

A tabela abaixo demonstra a soma dos resultados líquidos proporcionais de empreendimentos não-controlados pela Companhia, resultado de Equivalência Patrimonial:

<b>Demonstração de Resultado Compartilhadas</b> (Em R\$ MM)	<b>3T13</b>	<b>3T12</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M13</b>	<b>9M12</b>	<b>Var.%</b>
<b>Receita Líquida</b>	91,3	32,6	180,1%	207,2	110,5	87,5%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	49,2	16,8	192,5%	111,2	59,4	87,2%
<b>Lucro Bruto</b>	42,0	15,8	166,8%	96,0	51,1	87,8%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>46,1%</i>	<i>48,4%</i>	<i>-2,3 p.p.</i>	<i>46,3%</i>	<i>46,3%</i>	<i>0,1 p.p.</i>
Despesas Comerciais	10,0	1,4	602,9%	16,8	8,1	107,6%
<b>Lucro Líquido</b>	27,0	12,7	112,5%	70,9	38,7	83,4%
<i>Margem Líquida (%)</i>	<i>29,5%</i>	<i>38,9%</i>	<i>-9,4 p.p.</i>	<i>34,2%</i>	<i>35,0%</i>	<i>-0,8 p.p.</i>
<b>Participação Média (% Receita)</b>	<b>61,5%</b>	<b>46,3%</b>	<b>15,2 p.p.</b>	<b>55,1%</b>	<b>46,9%</b>	<b>8,2 p.p.</b>

## EBITDA



Nos 9M13 o EBITDA atingiu R\$418,2 milhões, aumento de 77,2% em relação aos 9M12, com margem EBITDA de 49,1%. O incremento no Lucro EBITDA, conforme explicado anteriormente, deve-se ao aumento das operações da Companhia e ao reconhecimento da participação do *EZ Towers* nos resultados. O quadro abaixo detalha o cálculo do EBITDA adotado pela EZTEC:

<b>EBITDA</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>3T13</b>	<b>3T12</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M13</b>	<b>9M12</b>	<b>Var.%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>139.409</b>	<b>93.801</b>	<b>48,6%</b>	<b>426.497</b>	<b>252.006</b>	<b>69,2%</b>
IR/CSLL	5.585	5.859	-4,7%	19.311	15.706	23,0%
Resultado Financeiro Líquido	(11.540)	(11.283)	2,3%	(31.621)	(33.172)	-4,7%
Depreciação	1.439	465	209,5%	4.033	1.412	185,6%
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>134.893</b>	<b>88.842</b>	<b>51,8%</b>	<b>418.220</b>	<b>235.952</b>	<b>77,2%</b>
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>53,5%</i>	<i>49,7%</i>	<i>3,8 p.p.</i>	<i>49,1%</i>	<i>48,4%</i>	<i>0,8 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

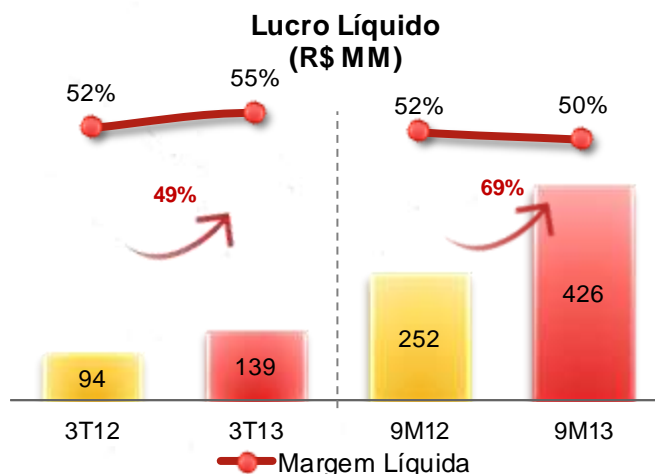
No 3T13 o Resultado Financeiro Líquido totalizou R\$11,5 milhões, sendo R\$5,9 milhões de receita referentes aos Juros sobre a Carteira de Recebíveis Performados, dados a entrega de projetos no trimestre. Para o mesmo período do ano anterior o Resultado Financeiro Líquido foi de R\$11,3 milhões.

<b>Resultado Financeiro por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	<b>3T13</b>	<b>3T12</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M13</b>	<b>9M12</b>	<b>Var.%</b>
<b>Receitas Financeiras</b>						
Receita Financeira	4.316	2.519	71,3%	8.836	12.174	-27,4%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	5.907	8.506	-30,6%	24.469	20.732	18,0%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.721	788	118,4%	4.296	1.682	155,4%
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b>11.944</b>	<b>11.813</b>	<b>1,1%</b>	<b>37.601</b>	<b>34.588</b>	<b>8,7%</b>
<b>Despesas Financeiras</b>						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(1)	218	-100,5%	(17)	(10)	70,0%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(251)	(471)	-46,7%	(5.585)	(836)	568,1%
Outras	(152)	(277)	-45,1%	(378)	(570)	-33,7%
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(404)</b>	<b>(530)</b>	<b>-23,8%</b>	<b>(5.980)</b>	<b>(1.416)</b>	<b>322,3%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>11.540</b>	<b>11.283</b>	<b>2,3%</b>	<b>31.621</b>	<b>33.172</b>	<b>-4,7%</b>

## Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$5,6 milhões no 3T13 contra R\$5,9 milhões no 3T12. 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



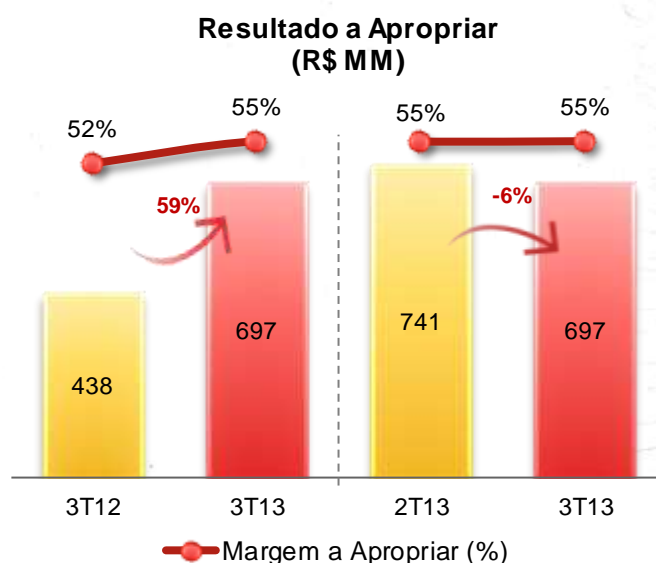
O Lucro Líquido no 3T13 totalizou R\$139,4 milhões, com Margem Líquida de 55,2%. Nos nove meses de 2013, houve aumento de 69,2%, totalizando R\$426,5 milhões com margem de 50,1%, feito este que representa a força de uma operação que está crescendo sobre bases sustentáveis, com regularidade, fundamentada em uma velocidade de vendas e de execução de obras adequadas às atividades de controle que permitem manutenção de margens e remuneração de patrimônio em patamares superiores às médias de mercado.

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 9M13, proveniente de operação de empreendimentos 100% controlados pela EZTEC, ocorre maior diluição do resultado líquido em comparação aos períodos anteriores, em que havia maior participação de equivalência patrimonial, o que resultava em maior margem líquida. Além disso, na análise da margem, deve-se considerar o efeito do AVP (Ajuste a Valor Presente), que posterga o reconhecimento da receita, sem a contrapartida da postergação dos custos, reduzindo-se momentaneamente a margem. O montante de AVP pode ser observado no item subsequente.

## Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$696,6 milhões no 3T13. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada em 55,2%, sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	3T13	2T13	Var. %	3T13	3T12	Var. %
Receitas a Apropriar - final do período	1.167.277	1.235.478	-5,5%	1.167.277	760.098	53,6%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	33.085	36.172	-8,5%	33.085	30.176	9,6%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	61.675	74.154	-16,8%	61.675	59.270	4,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(565.455)	(604.535)	-6,5%	(565.455)	(411.239)	37,5%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>696.582</b>	<b>741.269</b>	<b>-6,0%</b>	<b>696.582</b>	<b>438.305</b>	<b>58,9%</b>
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>55,2%</i>	<i>55,1%</i>	<i>0,1 p.p.</i>	<i>55,2%</i>	<i>51,6%</i>	<i>3,6 p.p.</i>



No gráfico anterior, 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. É importante

notar a regularidade da Margem REF da EZTEC e a sua proximidade com as Margens Brutas apresentadas ao longo dos trimestres.

### 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.

<b>Contas a Receber</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>3T13</b>	<b>2T13</b>	<b>Var.%</b>
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.169.452	1.112.369	5,1%
Circulante	580.151	528.858	9,7%
Não-Circulante	589.301	583.511	1,0%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	1.135.942	1.209.153	-6,1%
Circulante	211.784	168.369	25,8%
Não-Circulante	924.158	1.040.784	-11,2%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>2.305.394</b>	<b>2.321.522</b>	<b>-0,7%</b>

Em 30 de setembro de 2013, a Carteira de Recebíveis, excluídas Receitas de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$2.274,0 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 1,7% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 3T13, aproximadamente 76% referem-se a clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasse") de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

Os Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$204,3 milhões, remunerados a IGP-M +12% ao ano, refletindo o repasse às instituições financeiras das unidades entregues em trimestres anteriores.

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

<b>Recebíveis</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>3T13</b>	<b>2T13</b>	<b>Var.%</b>
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.169.385	1.112.315	5,1%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas <sup>(1)</sup>	204.333	310.946	-34,3%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção <sup>(2)</sup>	965.052	801.369	20,4%
Contas a Receber (Não Realizado) <sup>(3)</sup>	1.135.942	1.209.153	-6,1%
Adiantamento de Clientes <sup>(4)</sup>	(31.335)	(26.325)	19,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>2.273.992</b>	<b>2.295.143</b>	<b>-0,9%</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 3T13, totalizou R\$81,9 milhões, um crescimento de 17,4% comparado aos R\$69,8 milhões no 2T13 resultado da entrada de caixa oriundo do “repasse” de clientes que optaram por se financiar junto a bancos. O saldo de disponibilidades no 3T13 foi de R\$275,3 milhões, um crescimento de 36,6% comparado aos R\$201,5 milhões do 2T13.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,9% + TR ao ano até 10,5% + TR ao ano.

<b>Dívida (Caixa) Líquido</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>3T13</b>	<b>2T13</b>	<b>Var.%</b>
Endividamento de Curto Prazo	20.131	8.174	146,3%
Endividamento de Longo Prazo	173.226	123.562	40,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(35.526)	(44.087)	-19,4%
Aplicações Financeiras	(239.739)	(157.406)	52,3%
<b>Dívida (Caixa) Líquido</b>	<b>(81.908)</b>	<b>(69.757)</b>	<b>17,4%</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.



## INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional (Ex-EZ Towers)	3T13	3T12	Var.%	9M13	9M12	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	3	5	-40,0%	9	10	-10,0%
VGV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	363.877	572.610	-36,5%	1.346.143	960.920	40,1%
Área Útil Lançada (mil m²)	51,5	92,4	-44,2%	157,6	160,5	-1,8%
Unidades Lançadas (unidades)	824	1.465	-43,8%	2.281	2.585	-11,8%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	441,6	390,9	13,0%	590,2	371,7	58,8%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	7.065	6.198	14,0%	8.544	5.988	42,7%
Participação EZTEC (%)	76%	87%	-11,0 p.p.	74%	87%	-13,2 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	275.295	496.109	-44,5%	999.218	840.084	18,9%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	201.283	276.188	-27,1%	771.318	665.398	15,9%
Vendas Contratadas (unidades)	1.077	885	21,7%	0	2.207	-100,0%

(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 129 colaboradores, além de 4.394 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 30 de setembro de 2013, a EZTEC possuía 36 obras em andamento, sendo 30 obras próprias e 6 obras terceirizadas com nossos parceiros, totalizando 10.724 unidades em construção.

A tabela abaixo detalha os empreendimentos performados pela Companhia nos 9M13:

Empreendimento	Data de Lançamento	VGV Total Lanç. (R\$ MM)	% Partic. EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	Total Unidades	% Vendido Unidades
Up Home	abr/10	63,7	100%	63,7	156	93%
Capital Corporate Office	jun/08	235,4	100%	235,4	450	100%
Quinta do Horto	mai/10	65,0	100%	65,0	119	84%
Prime House Sacomã	mai/10	38,6	100%	38,6	184	93%
Varanda Tremembé	jun/10	68,5	100%	68,5	192	93%
<b>Total</b>		<b>471,2</b>		<b>471,2</b>	<b>1.101</b>	<b>95%</b>

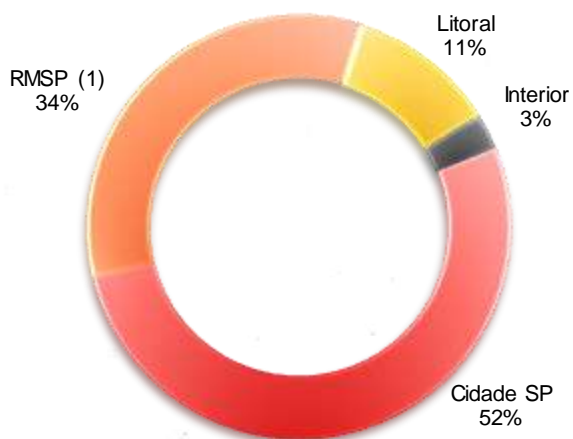
### Estoque de Terrenos (Land Bank)

Em 30 de setembro de 2013, o **Estoque de Terrenos** (ex-EZ Towers) totalizou R\$3,9 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *landbank*, incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo, é de 11,3% do VGV. A EZTEC adquiriu um terreno no 3T13, chamado *Corifeu de Azevedo* e situado na cidade de São Paulo. Este terreno adiciona um VGV potencial de **R\$28,9 milhões** ao *landbank* da Companhia. Deve-se destacar que o VGV potencial do *landbank* não inclui a Torre B do *EZ Towers*, destacada no cálculo do NAV no valor de R\$636 milhões.

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".

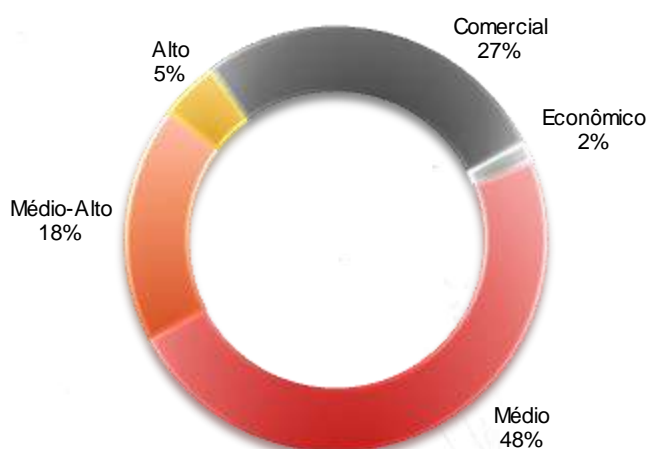
#### Dados Gerenciais 9M13

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

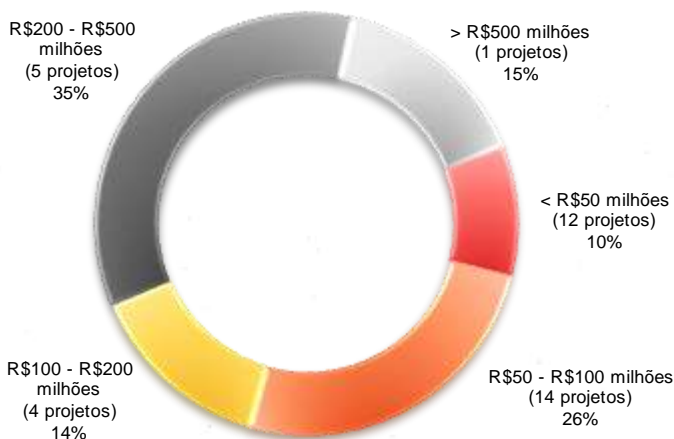


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

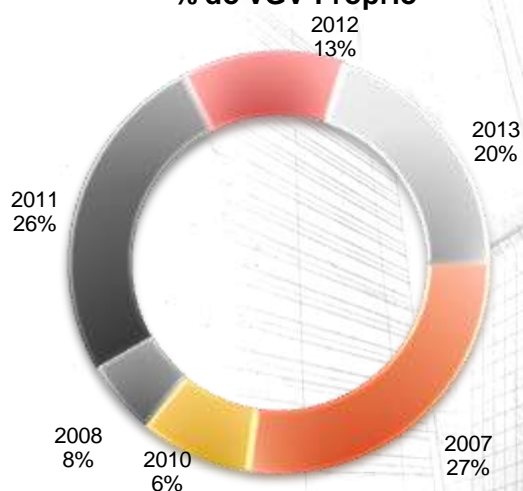
**Alocação de Terrenos por Padrão  
% do VGV Próprio**



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



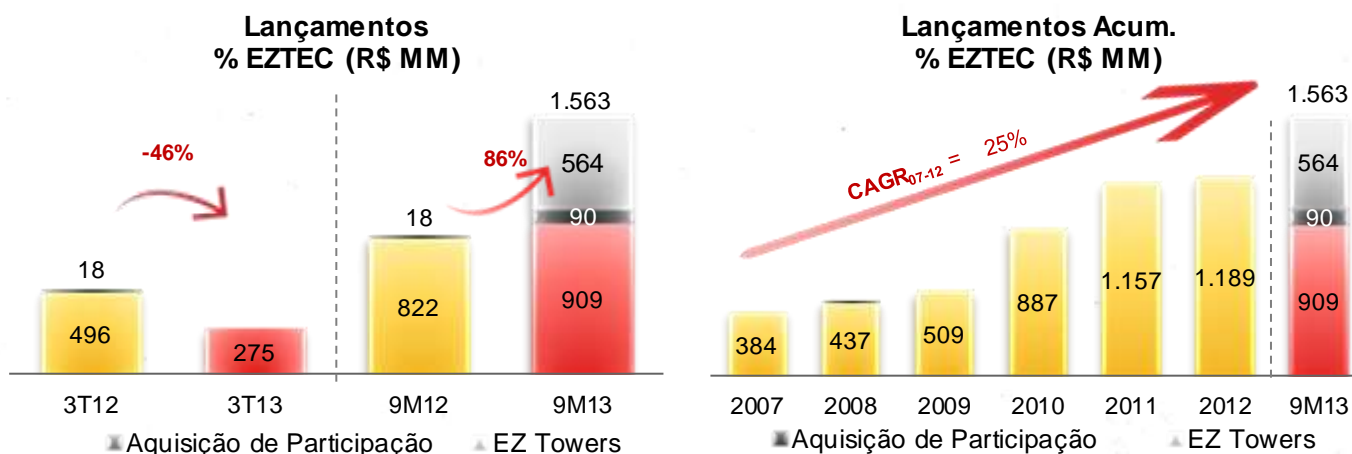
**Alocação de Terrenos por Idade  
% do VGV Próprio**



## Lançamentos

No 3T13, a EZTEC lançou três empreendimentos, [i] a segunda fase do empreendimento *Centro Empresarial Jardins do Brasil*, a *Torre Osasco* localizada em Osasco, na Região Metropolitana de São Paulo, esta fase conta com 1 torre comercial, totalizando 424 salas, para um VGV EZTEC de R\$ 33,6 milhões; [ii] o empreendimento *Quality House Ana Costa*, primeiro empreendimento lançado em Santos, localizado no bairro de Campo Grande, o empreendimento conta com uma torre residencial de médio-alto padrão, totalizando 238 unidades, para um VGV EZTEC de R\$109,2 milhões; e [iii] o empreendimento *Massimo Vila Mascote*, localizado na Zona Sul de São Paulo, no bairro da Vila Mascote, totalizando 162 unidades de padrão médio-alto para um VGV total de R\$132,5 milhões.

Portanto, no terceiro trimestre de 2013, a Companhia lançou 824 unidades, para um VGV EZTEC de **R\$275,3 milhões**.



A tabela abaixo fornece informações dos novos empreendimentos imobiliários lançados nos 9M13:

Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
<b>1T13</b>									
Premiatio Sacomã	Arroio Grande	Cidade SP	138	50,3	100%	50,3	82%	Residencial	Médio
Splendor Vila Mariana	Três de Maio	Cidade SP	34	66,2	100%	66,2	88%	Residencial	Alto
Le Premier Paraíso	Correia Dias	Cidade SP	40	85,4	100%	85,4	65%	Residencial	Alto
<b>2T13</b>									
EZ Mark	Domingos de Morais	Cidade SP	323	333,8	100%	333,8	60%	Comercial	Comercial
Jardins do Brasil - Mantiqueira	Osasco II	RMSP	498	234,2	28%	64,4	40%	Residencial	Médio-Alto
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	Osasco II	RMSP	424	122,2	28%	33,6	78%	Comercial	Comercial
<b>3T13</b>									
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	Osasco II	Cidade SP	424	122,2	28%	33,6	39%	Comercial	Comercial
Quality House Ana Costa	Arnaldo de Carvalho	RMSP	238	109,2	100%	109,2	9%	Residencial	Médio-Alto
Massimo Vila Mascote	Ática	RMSP	162	132,5	100%	132,5	13%	Residencial	Médio-Alto
<b>Total</b>			<b>2.281</b>	<b>1.255,9</b>	<b>72%</b>	<b>909,0</b>	<b>48%</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.

Considerando os aumentos de participação societária do primeiro trimestre, que contribuíram com VGV de **R\$90,2 milhões**, e somando-se os lançamentos do 1S13, a EZTEC lançou um total de **R\$999,2 milhões** no 9M13.

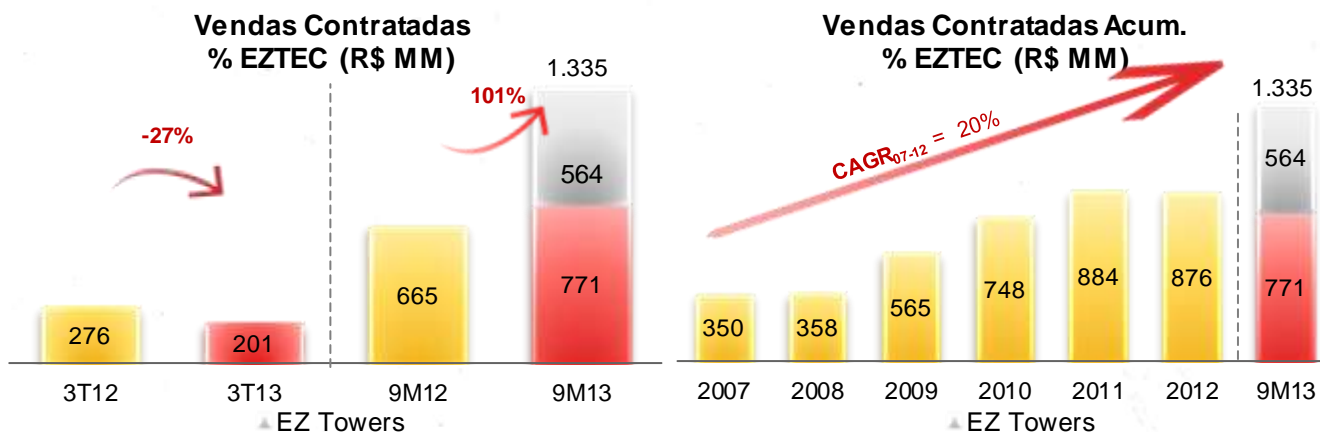
No dia 19 de março de 2013, a EZTEC comunicou via fato relevante (*Guidance*) que projetava lançar, em 2013, entre R\$1,2 bilhão e R\$1,4 bilhão. Desta forma, o volume lançado no 9M13 representa **76,9% do ponto médio** do *Guidance* de lançamentos.

Considerando a Torre A do empreendimento *EZ Towers*, vendida em 15 de janeiro de 2013 por R\$564 milhões, a Companhia **lançou R\$1,56 bilhão no primeiro semestre de 2013**, volume **86% maior que no mesmo período do ano anterior**.

## Vendas

As Vendas Contratadas, participação EZTEC (líquidas de distratos e corretagem), atingiram R\$201,3 milhões no 3T13, com destaque para as vendas de unidades de empreendimentos lançados em trimestres anteriores, que representaram R\$165,4 milhões ou 82,2% do total das vendas do trimestre. Esse resultado não só demonstra a resiliência da demanda nos mercados em que a EZTEC atua, mas também a atenção que é conferida pela Companhia às unidades em estoque e a crescente força e importância da TEC Vendas, imobiliária própria da EZTEC, na comercialização do estoque da Companhia. Vale destacar o desempenho do empreendimento *Centro Empresarial Jardins do Brasil*, com a *Torre São Paulo* e a *Torre Osasco* atingindo, respectivamente, 78% e 39% de suas unidades comercializadas. Assim, se somadas aos R\$570,0 milhões vendidos no 1S13, a **EZTEC vendeu R\$771,3 milhões até o final dos nove primeiros meses de 2013.**

Considerando a Venda da *Torre A* do empreendimento *EZ Towers*, as **Vendas Contratadas atingiram R\$1,33 bilhão nos 9M13**, recorde histórico da Companhia e volume **101% maior que no mesmo período do ano anterior.**



### Dados Gerenciais 9M13

Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
3T13	35.920.222	2,7%
2T13	224.882.599	16,8%
1T13	709.306.306	53,1%
4T12	102.248.230	7,7%
3T12	86.303.640	6,5%
2T12	45.784.567	3,4%
1T12	-1.333.127	-0,1%
2011	82.627.036	6,2%
2010	8.229.195	0,6%
2009	11.107.752	0,8%
2008	8.972.309	0,7%
2007	19.507.858	1,5%
Até 2006	1.761.790	0,1%

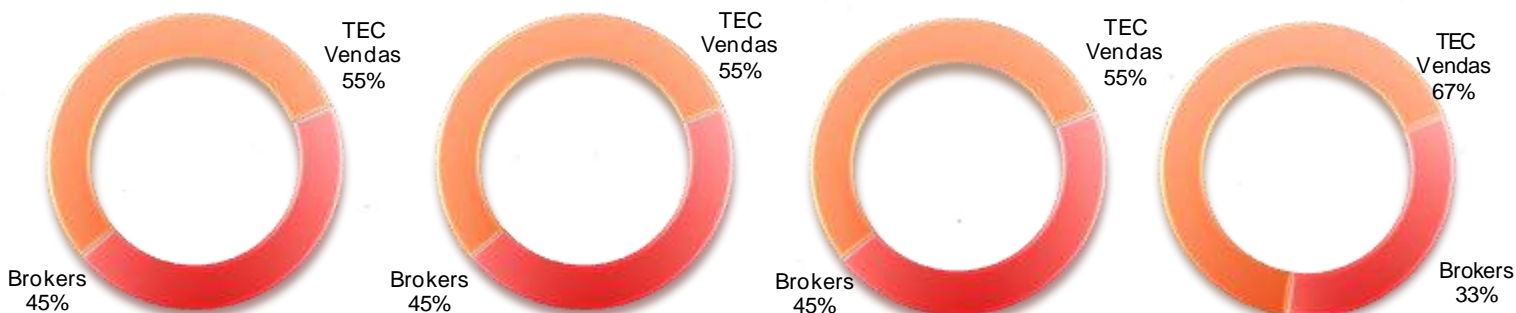
### Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio



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)	3T13	3T12	9M13	9M12
+ Estoque Inicial (m²)	137.471	96.610	152.324	116.099
+ Lançamentos no período (m²)	39.053	82.172	151.797	140.138
<b>= Estoque + Lançamento (m²)</b>	<b>176.524</b>	<b>178.782</b>	<b>304.121</b>	<b>256.238</b>
- Vendas no período (m²)	31.932	46.823	159.530	124.279
<b>= Estoque Final (m²)</b>	<b>144.591</b>	<b>131.959</b>	<b>144.591</b>	<b>131.959</b>
VSO (%)	18,1%	26,2%	52,5%	48,5%

Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com mais de 1.000 corretores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 66,6% das vendas realizadas no 9M13. 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\$165,4 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.

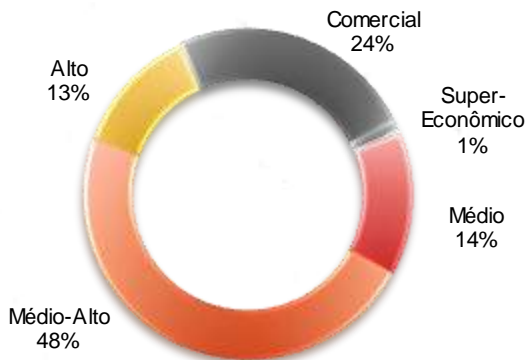
**2010****2011****2012****9M13**

## Unidades em Estoque

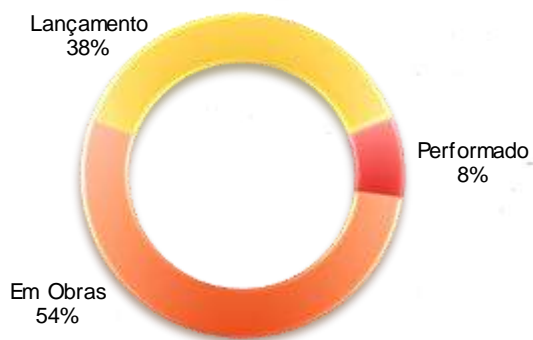
Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
<b>2006</b>							
Splendor Tatuapé	ago/06	108	98%	2	100%	3.267.239	50.225
Terraco Anália Franco	nov/06	46	98%	1	100%	1.153.364	0
<b>2007</b>							
Vert	mar/07	6	67%	2	100%	22.819.559	0
Clima do Bosque	jun/07	208	100%	1	100%	430.860	0
Quality House Lapa	out/07	288	99%	3	100%	2.047.774	182.268
<b>2008</b>							
Clima do Parque	mar/08	336	100%	1	100%	749.000	0
Bell'Acqua	abr/08	152	97%	4	100%	2.333.293	0
Splendor Square	jun/08	112	98%	2	100%	2.428.719	0
Mundo	jun/08	84	99%	1	100%	731.069	41.383
<b>2009</b>							
Supéria Moema	mar/09	153	99%	2	100%	1.695.502	0
Capital Corporate Office	out/07	450	100%	2	100%	2.544.828	948.606
Supéria Paraíso	ago/09	160	99%	2	100%	1.362.398	382.018
Reserva do Bosque	out/09	267	91%	25	50%	3.128.347	0
<b>2010</b>							
Gran Village Club	jan/10	324	99%	4	100%	2.010.160	217.872
Clima Mascote	fev/10	176	94%	11	100%	9.658.437	206.460
Massimo Residence	mar/10	108	87%	14	50%	5.037.731	438.816
Up Home	abr/10	156	96%	6	100%	3.433.694	399.600
Quinta do Horto	mai/10	119	83%	20	100%	14.806.137	1.998.000
Prime House Sacomã	mai/10	184	96%	7	100%	2.224.483	105.460
Sky	jun/10	314	88%	38	90%	22.806.833	743.816
Varanda Tremembé	jun/10	192	94%	12	100%	5.520.998	500.899
Royale Prestige	out/10	240	80%	48	60%	37.093.435	575.424
Art'E	out/10	162	83%	28	50%	14.086.837	363.370
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	91%	29	100%	10.559.752	606.326
<b>2011</b>							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	85%	45	100%	36.000.309	6.592.740
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	99%	1	100%	515.981	166.500
Trend Paulista Offices	fev/11	252	93%	17	50%	7.274.868	230.423
Quality House Sacomã	fev/11	216	99%	2	100%	759.093	296.255
Royale Tresor	mar/11	240	82%	43	60%	18.593.066	520.812
Supéria Pinheiros	jun/11	108	90%	11	100%	7.426.845	0
Chateau Monet	jun/11	163	75%	40	100%	31.456.558	466.200
Still Vila Mascote	jun/11	150	57%	64	50%	15.994.880	799.200
Sophis Santana	set/11	50	74%	13	100%	29.942.758	0
Royale Merit	nov/11	160	68%	52	60%	25.228.181	308.904
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	70%	143	60%	11.819.808	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	87%	20	100%	10.348.800	379.296
Vivart Tremembé	dez/11	158	80%	31	100%	13.235.224	366.300
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	91%	44	100%	17.252.947	439.560
<b>2012</b>							
Neo Offices	fev/12	96	92%	8	100%	4.469.718	0
Bosque Ventura	mar/12	450	93%	30	70%	9.050.918	190.365
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	90%	11	100%	6.978.517	277.500
In Design	jun/12	422	88%	50	100%	13.117.369	855.000
The View Nova Atlântica	jul/12	200	85%	30	100%	15.115.595	923.520
Green Work	jul/12	369	86%	51	100%	21.365.743	7.926.578
Up Home Santana	ago/12	96	48%	50	100%	24.114.133	0
Chácara Cantareira	set/12	292	70%	87	50%	23.328.982	135.000
Prime House São Bernardo	set/12	508	80%	101	100%	29.276.414	0
Parque Ventura	out/12	508	96%	21	70%	6.116.990	146.697
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	69%	152	28%	20.546.894	232.986
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	58%	137	28%	34.481.493	128.081
Brasília	nov/12	162	83%	28	45%	6.176.460	24.789
Dez Cantareira	dez/12	300	99%	4	50%	374.182	0
<b>2013</b>							
Premiatto Sacomã	fev/13	138	82%	25	100%	10.522.285	459.159
Splendor Vila Mariana	mar/13	34	88%	4	100%	10.233.237	0
Le Premier Paraíso	mar/13	40	65%	14	100%	35.143.948	0
EZ Mark	mai/13	323	60%	130	100%	141.840.205	4.549.583
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	498	40%	301	28%	39.194.325	477.799
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	424	78%	95	28%	7.630.550	0
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	424	39%	259	28%	20.485.901	0
Quality House Ana Costa	set/13	238	9%	216	100%	99.335.071	135.000
Massimo Vila Mascote	set/13	162	13%	141	100%	115.745.030	565.214
<b>Total</b>		<b>14.327</b>		<b>2.736</b>		<b>1.092.423.727</b>	<b>36.426.756</b>

**Dados Gerenciais – 3T13**

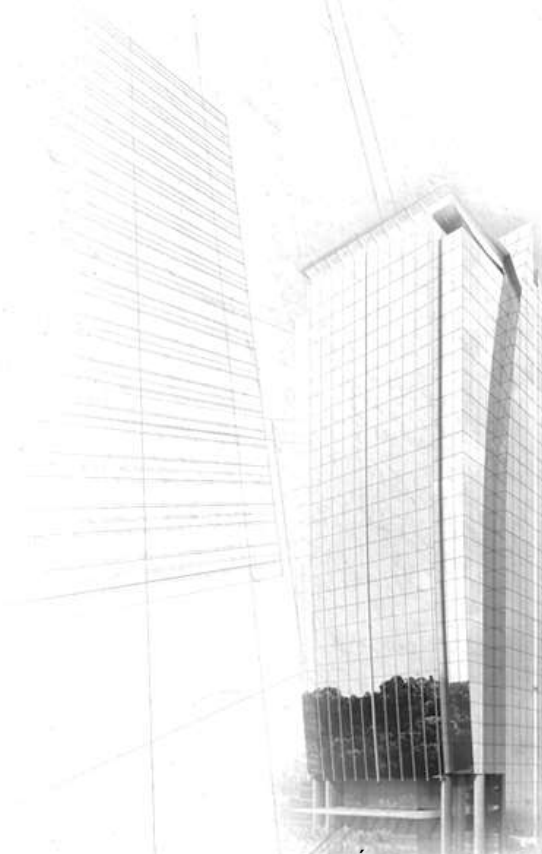
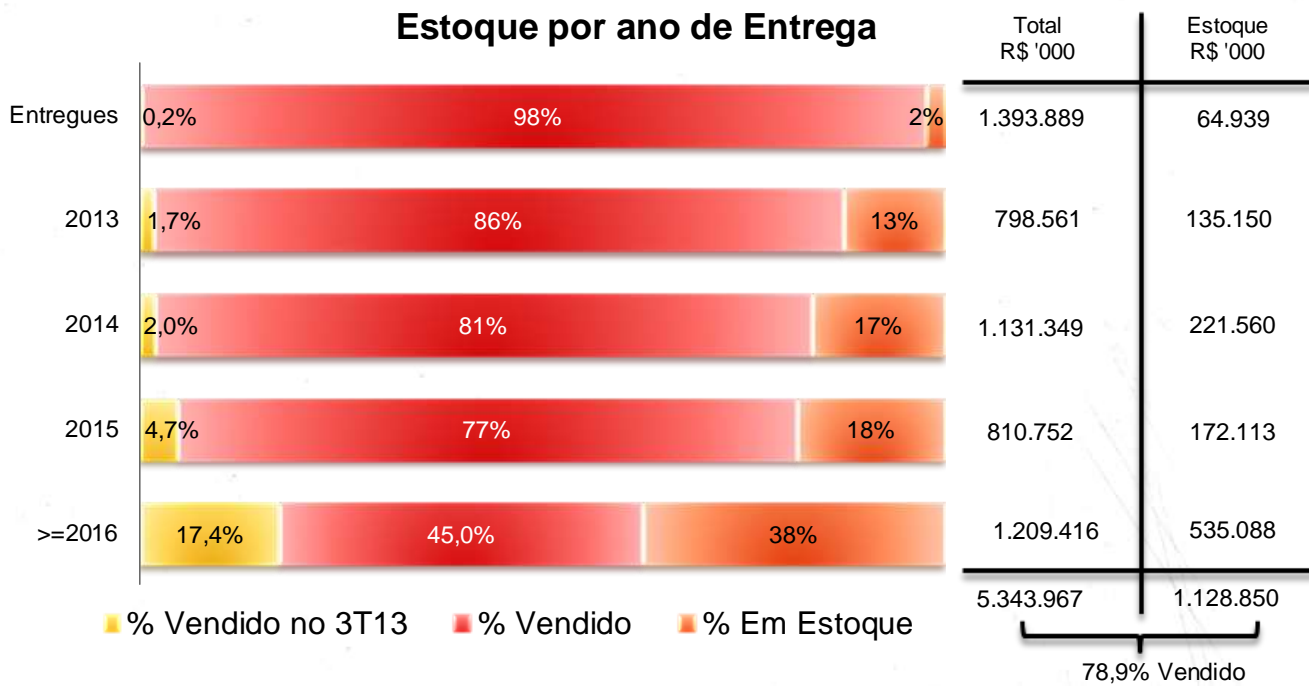
**Estoque por Padrão**



**Estoque por Status da Obra**



**Estoque por ano de Entrega**



## PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS

As obras do *EZ Towers*, iniciadas em 2012 seguem conforme o planejado. Até o momento, a estrutura do 31º pavimento da Torre A já está concluída e inicia-se a construção do heliponto, enquanto a estrutura da Torre B se encontra no 20º pavimento. A ampliação da rede externa de esgoto está concluída, e a montagem das instalações dos dutos de ar continuam em andamento em ambas as torres. Na Torre A, a colocação dos vidros externos do edifício se encontram no 13º andar e planeja-se chegar no 20º pavimento até o final de 2013. Ainda na Torre A, iniciou-se, no 4T13, o processo de acabamento das lajes, com a colocação de cerâmica, portas e forros nos primeiros andares do edifício. A Torre B, está com o ritmo de obras acelerados, com a construção de um pavimento a cada seis dias. A programação atual contempla a entrega da Torre A ao final de 2014 e da Torre B em 2015.

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 está sendo reconhecida desde o 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 30 de setembro de 2013, o custo total incorrido para o projeto, considerando a construção das duas torres, era de R\$207,1 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.



*Representação Artística*



*Foto do Canteiro de Obra EZ Towers em 08 de novembro 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 33,5%, que corresponde a 49.129.490 ações (12 de novembro 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:

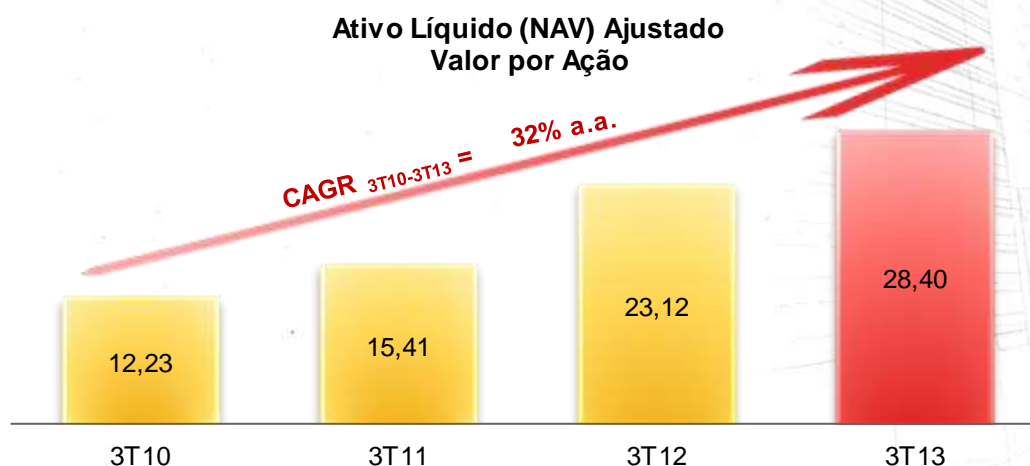
<b>Cálculo do Ativo Líquido</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>3T13</b>	<b>2T13</b>
<b>Contabilidade - Controladora</b>	<b>1.869.999</b>	<b>1.904.653</b>
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	275.265	201.493
(-) Dívida Bruta	(193.357)	(131.736)
(+) CEPAC	31.162	75.447
(+) Recebíveis Não Performados	2.069.659	1.984.197
(+) Recebíveis Performados	204.333	310.946
(-) Obrigações de Construção	(944.379)	(922.093)
(+) Terrenos em Estoque <sup>(1)</sup>	392.631	355.870
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar <sup>(2)</sup>	(60.075)	(79.797)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	33.085	36.172
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	61.675	74.154
<b>Estoque Gerencial</b>	<b>1.812.155</b>	<b>1.703.160</b>
(+) Unidades em Estoque <sup>(3)</sup>	1.128.850	1.067.160
(+) Projeto em Construção EZ Towers	636.000	636.000
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	47.305	0
<b>Ativo Líquido Compartilhado</b>	<b>484.135</b>	<b>425.205</b>
<b>Ativo Líquido Ajustado Total</b>	<b>4.166.289</b>	<b>4.033.018</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>28,40</b>	<b>27,49</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.

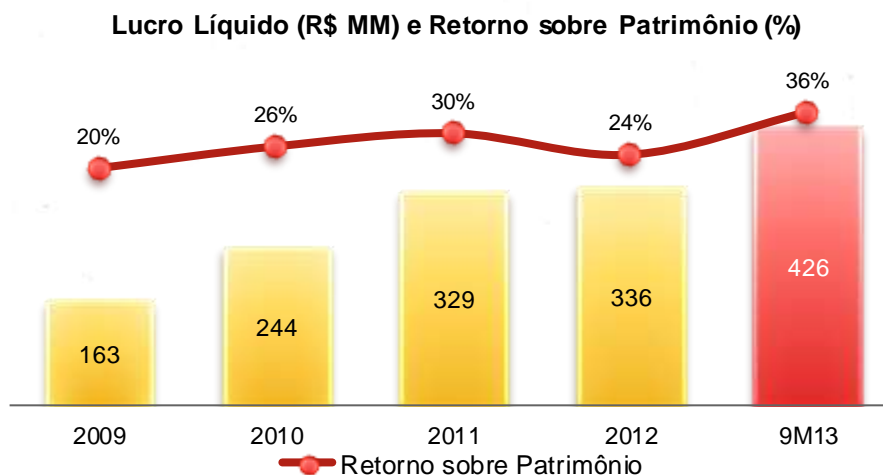
(3) Unidades em estoque em função da tabela de preço vigente.

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\$3,9 bilhões que estes terrenos podem gerar.



## Retorno sobre Patrimônio Líquido

No gráfico abaixo, demonstramos a rentabilidade da EZTEC sob a ótica de retorno sobre patrimônio (*return on equity – ROE*). Observa-se sua capacidade recorrente de remunerar o capital de seus acionistas em patamar superior a 20% a.a.. A Companhia optou pelo crescimento com rígido controle da sua operação e através da geração própria de caixa e com baixa alavancagem. Desta forma, os patamares de retorno observados são reflexos de uma operação eficiente, que cresce com margem bruta elevada e racionalização das despesas comerciais e administrativas, resultando em forte giro de ativos e margem líquida muito acima da média do setor.



## EVENTOS SUBSEQUENTES

Na última semana de Setembro de 2013, a EZTEC lançou dois empreendimentos, o residencial de médio-alto padrão, *Quality House Ana Costa*, primeiro empreendimento lançado pela Companhia na cidade de Santos, no bairro do Campo Grande, o projeto contará com 238 unidades com áreas de 63 a 88 m<sup>2</sup>, para um VGV EZTEC de R\$109,2 milhões. Além deste empreendimento, a Companhia lançou o empreendimento *Massimo Vila Mascote*, o residencial de médio-padrão, localizado na Zona Sul de São Paulo, no bairro da Vila Mascote. O projeto contará com 162 unidades, com áreas de 83 a 122 m<sup>2</sup>, para um VGV EZTEC de R\$132,5 milhões.

Dada a proximidade dos lançamentos com o final do trimestre, as vendas desses dois empreendimentos não foram contabilizadas no 3º trimestre. No entanto, dados gerenciais atuais apontam que esses empreendimentos já estão com, respectivamente, 43% e 45% de suas unidades comercializadas.



Quality House Ana Costa



Massimo Vila Mascote

## 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%	77.731
Splendor Santana	mai/06	nov/09	100%	100%	53.151
Splendor Tatuapé	ago/06	out-09 e fev-10	100%	98%	81.160
Collori	nov/06	nov/09	50%	100%	62.430
Terraço Anália Franco	nov/06	nov/09	100%	98%	30.045
<b>2007</b>					
Evidence	mar/07	set/10	50%	100%	41.367
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	146.137
Vert	mar/07	fev/10	100%	67%	34.237
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	84.116
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	92.909
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	99%	98.673
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%	100%	148.959
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	97%	42.007
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	100%	59.213
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	98%	79.765
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	100%	76.322
Mundeo	jun/08	out/10	100%	99%	26.063
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	100%	46.967
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	100%	77.487
<b>2009</b>					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	99%	69.198
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	100%	295.990
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	88.373
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	7.170
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	99%	59.310
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	100%	9.905
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.951
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	91%	26.643
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	100%	72.179
<b>2010</b>					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	99%	114.167
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	94%	93.547
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	87%	29.059
Up Home	abr/10	jan/13	100%	96%	72.490
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	83%	62.834
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	96%	48.390
Sky	jun/10	out/13	90%	88%	123.215
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	94%	48.061
Sophis	set/10	out/13	100%	100%	101.000
Royale Prestige	out/10	set/13	60%	80%	174.335
Art'E	out/10	nov/13	50%	83%	49.470
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	91%	94.157
<b>2011</b>					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	85%	136.942
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	99%	63.608
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	93%	72.792
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	99%	63.874
Royale Tresor	mar/11	mar/14	60%	82%	87.630
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	90%	37.034
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	75%	67.899
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	57%	13.503
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	74%	53.645
Royale Merit	nov/11	mar/15	60%	68%	30.337
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	50%	100%	12.346
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	87%	31.514
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	80%	23.302
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	91%	91.699

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada
<b>2012</b>					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	92%	28.300
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	70%	93%	29.534
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	100%	11.919
Massimo Nova Saúde	jun/12	mar/15	100%	90%	20.690
In Design	jun/12	jul/15	100%	88%	35.779
The View	jul/12	abr/12	100%	85%	28.473
Green Work	jul/12	abr/15	100%	86%	31.388
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	48%	7.235
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	50%	70%	8.181
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	80%	22.708
Parque Ventura	out/12	jan/16	70%	96%	20.293
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	jan/16	28%	69%	9.793
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	jan/16	28%	58%	8.684
Brasilião	nov/12	set/15	45%	83%	11.685
Dez Cantareira	dez/12	abr/15	50%	99%	2.275
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	48%	7.235
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	80%	22.708
<b>2013</b>					
EZ Towers	jan/13	dez/15	100%	50%	239.614
Le Premier Paraíso	mar/13	fev/16	100%	65%	20.719
Premiatto Sacomã	fev/13	jan/16	100%	82%	5.823
Splendor Vila Mariana	mar/13	out/15	100%	88%	17.846
EZ Mark	mai/13	fev/16	100%	60%	65.969
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jul/13	nov/16	28%	40%	0
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	set/16	28%	78%	2.393
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	set/16	28%	39%	1.216
Massimo Vila Mascote	set/13	set/16	100%	13%	0
Quality House Ana Costa	set/13	fev/17	100%	9%	0

## 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 30 DE SETEMBRO 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 e o patrimônio líquido e o resultado da controladora apresentados pela Companhia 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 30 de setembro de 2013 estão consistentes com as utilizadas no exercício e período 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 (extinto em outubro de 2013). 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 as suas operações.

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.

Em outubro de 2013 este fundo exclusivo, teve sua operações encerradas, com o resgate total de sua cotas, pela Companhia e suas controladas.

## 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

## Notas Explicativas

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

### 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.

## Notas Explicativas

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, 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

Representado por numerário existente no caixa e bancos.

- Aplicações financeiras

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário – CDBs, Letras Financeiras do Tesouro e fundo de investimento 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 1,26% e 0,66%, respectivamente, adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013, através da Medida Provisória de nº 601 de 28 de dezembro de 2012, e posteriormente através da Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013.

### 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 está avaliando esta 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2012**

<u>Contas</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPC's</u>	<u>30/09/2012 (reapresentado)</u>
<b>Demonstração do Resultado</b>			
Receitas líquidas	598.829	(111.189)	487.640
Custo incorrido nas unidades realizadas	(283.475)	59.689	(223.786)
Lucro Bruto	315.354	(51.500)	263.854
Despesas/Receitas Operacionais	(77.449)	49.897	(27.552)
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	237.905	(1.603)	236.302
Resultado financeiro	34.401	(1.229)	33.172
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	272.306	(2.832)	269.474
Imposto de renda e contribuição social	(19.070)	3.364	(15.706)
Lucro líquido do período	253.236	532	253.768
Lucro líquido do período atribuível a:			
Acionistas	252.006	-	252.006
Participação dos não controladores	1.230	532	1.762

**Notas Explicativas**Efeitos da adoção do CPC no Fluxo de caixa do consolidado em 30 de setembro de 2012

<u>Contas</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u>	<u>30/09/2012 (reapresentado)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	(139.020)	40.196	(98.824)
Caixa líquido das atividades de Investimentos	(30.827)	981	(29.846)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	<u>(1.251)</u>	<u>(21.965)</u>	<u>(23.216)</u>
<b>Redução de caixa e equivalentes</b>	<b><u>(171.098)</u></b>	<b><u>19.212</u></b>	<b><u>(151.886)</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>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012 (reapresentado)</u>
Caixa e bancos	<u>1.382</u>	<u>625</u>	<u>35.526</u>	<u>38.470</u>
	<u>1.382</u>	<u>625</u>	<u>35.526</u>	<u>38.470</u>

**5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

Os montantes em 30 de setembro de 2013 de R\$197.611 e R\$239.739 (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>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012 (reapresentado)</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	204.333	275.309
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	965.052	682.322
Duplicatas a receber – serviços	<u>66</u>	<u>178</u>
	1.169.451	957.809
Créditos de clientes securitizados	-	(95)
	<u>1.169.451</u>	<u>957.714</u>
Circulante	<u>580.150</u>	<u>509.100</u>

**Notas Explicativas**

Não circulante 589.301 448.614

(\*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2013, no montante de R\$33.085 (R\$25.037 em 31 de dezembro de 2012). A taxa média utilizada para o período findo em 30 de setembro de 2013 foi de 5,33% 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 30 de setembro 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>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
2014 (a partir de outubro)	246.299	192.297
2015	141.066	84.302
2016	85.070	42.746
2017	35.075	37.414
A partir de 2018	<u>81.791</u>	<u>91.855</u>
	<u>589.301</u>	<u>448.614</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber por incorporação de imóveis em 30 de setembro de 2013 e 31 dezembro de 2012:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Vencidos:		
Até 30 dias	7.875	43.693
De 31 a 60 dias	2.301	17.252
De 61 a 90 dias	41.109	1.135
De 91 a 120 dias	1.447	7.404
Acima de 120 dias	<u>37.444</u>	<u>3.145</u>
	90.176	72.629
A vencer	<u>1.079.275</u>	<u>885.180</u>
	<u>1.169.451</u>	<u>957.809</u>

Dos valores vencidos em 30 de setembro de 2013, aproximadamente 76% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor.

Em 30 de setembro de 2013 não há créditos de clientes securitizados com coobrigação (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.

## Notas Explicativas

### 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>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Imóveis concluídos	35.078	28.434
Imóveis em construção	227.682	213.034
Terrenos para novas obras	392.631	322.719
Adiantamento para fornecedores	<u>31.692</u>	<u>13.398</u>
	<u>687.083</u>	<u>577.585</u>
Circulante	<u>445.403</u>	<u>403.543</u>
Não circulante	<u>241.680</u>	<u>174.042</u>

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

Em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2013, o valor de juros capitalizados é de R\$3.766 (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:

**Notas Explicativas**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	15.854	20.907	17.092	21.508
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	28	21
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins	-	-	119	193
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	78	109
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-	9	27
Outros	-	-	29	783
	<u>15.860</u>	<u>20.913</u>	<u>17.355</u>	<u>22.641</u>
Circulante	-	-	1.488	1.728
Não circulante	<u>15.860</u>	<u>20.913</u>	<u>15.867</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, tendo recebido parcialmente em 2013 o valor solicitado.

#### 9. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC	<u>31.162</u>	<u>61.526</u>	<u>31.162</u>	<u>65.309</u>
Circulante	<u>31.162</u>	<u>21.219</u>	<u>31.162</u>	<u>25.002</u>
Não Circulante	-	<u>40.307</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, de acordo com a perspectiva de utilização em empreendimentos a serem lançados.

**Notas Explicativas****10. INVESTIMENTOS**

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						30/09/2013	31/12/2012
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	60,00	12.000	32.395	(396)	(238)	19.436	6.012
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	11.907	52.813	14.790	14.790	52.813	38.022
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99	2	9.502	(29)	(29)	9.502	921
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	90.180	25.047	25.047	90.180	65.133
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.626)	-	-	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99	9.831	20.269	6.314	6.314	20.269	13.424
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a)	50,00	9.942	10.864	2.088	1.045	5.432	14.497
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	25.311	22.093	(326)	(326)	22.093	21.088
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	70,00	13.621	29.171	15.410	10.787	20.419	8.938
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	21.650	160	160	21.650	21.790
Áustria Incorporadora Ltda.	50,00	9.566	9.012	(24)	(20)	4.506	8.796
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.081	15.868	(477)	(477)	15.868	795
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	15.358	(235)	(235)	15.358	15.543
Blumenau Incorporadora Ltda. (a)	50,00	2.606	10.065	-	-	5.032	859
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00	8.846	33.667	-	-	16.834	2.893
Cabreuva Incorporadora Ltda	99,99	1	2	-	-	2	-
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99	1	2	-	-	2	-
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	19.213	8.936	8.936	19.213	8.627
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	5.369	(314)	(314)	5.369	4.892
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00	2.689	6.905	3.419	1.711	3.453	1.742
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.232	19.613	12.211	12.211	19.612	7.402
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1.901	-	-	1.901	1
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	25.040	6.411	6.411	25.040	18.819
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	6.322	312	312	6.322	6.629
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	34.937	10.573	10.573	34.936	23.163

**Notas Explicativas**

Sociedade controlada	Controladora - BR GAAP						
	Participação - %	Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						30/09/2013	31/12/2012
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	11.330	1.272	1.272	11.329	13.517
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	70,00	22.309	28.267	(6.989)	(4.893)	19.786	13.773
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99	1	19	(101)	(101)	19	93
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15.969	(151)	(444)	(293)	-	123
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	20.337	1.329	1.329	20.337	37.787
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda. (a)	50,00	8.360	11.906	(411)	(204)	5.953	5.576
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	55.107	237.749	121.927	121.927	237.749	248.957
Genova Incorporadora S.A. (a)	60,00	5.090	25.546	8.587	5.152	15.328	10.175
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	41.780	1.484	1.484	41.780	43.956
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	12.114	5.536	5.536	12.114	5.628
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	25.794	(3)	(3)	25.794	25.405
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.772	(51)	(51)	3.772	3.808
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	53.567	(166)	(166)	53.567	5
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	11	-	-	11	11
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99	1	5.253	-	-	5.253	3.150
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00	11.274	41.549	-	-	20.784	3.666
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	1	400	(87)	(69)	320	389
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	50,00	32.073	61.161	16.819	8.411	30.581	34.796
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	26.655	1.858	1.858	26.655	26.147
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	22.020	4.965	4.965	22.020	17.115
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	32	9.059	1.584	1.584	9.059	7.470
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	11.461	3.893	3.893	11.461	57.628
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	40.886	64.025	(1.109)	(1.109)	64.025	66.484
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	10.169	(191)	(191)	10.169	10.081
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	42.822	6.302	6.302	42.822	38.064
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	39.573	46.742	664	664	46.742	47.098
Mix Residencial Ltda.	99,99	19	1	-	-	1	1

**Notas Explicativas**

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						30/09/2013	31/12/2012
Miziara Imobiliários Ltda. (a)	50,00	10.894	11.001	1.675	838	5.500	4.663
Mônaco Incorporação S.A. (a) (b)	60,00	39.883	143.035	51.410	28.542	85.821	36.650
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	17.050	(393)	(393)	17.050	17.773
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	34.730	9.967	9.967	34.730	24.302
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628	35.085	9.675	9.675	35.085	22.150
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	18.298	18.283	159	159	18.283	18.454
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	27,50	93.598	106.427	7.362	2.024	29.266	25.326
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99	1	2	-	-	2	-
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99	1	2	-	-	2	-
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	24.399	11.547	11.547	24.399	16.202
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	11	71.687	25.287	25.287	71.687	40.815
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	15.406	108	108	15.406	15.668
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	-	2.781	2.222	2.000	2.502	1.672
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99	13.227	59.493	18.039	18.039	59.493	47.454
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	50,00	24.920	92.120	27.222	13.611	46.060	32.449
Serra Azul Incorporadora Ltda. (a)	45,00	13.892	22.204	3.923	1.765	9.991	8.227
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	12.116	16.695	(65)	(65)	16.695	12.015
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00	9.683	20.076	5.038	2.519	10.038	7.519
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	19.414	606	606	19.414	21.048
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	106	(1.849)	(988)	-	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	13.870	(1.548)	(1.548)	13.870	13.166
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	8.708	10.400	4.572	4.572	10.400	37.877
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	6.802	29.322	8.943	8.943	29.322	17.409
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	6.016	20.960	1.270	1.270	20.960	24.599
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00	26.518	91.878	13.849	12.464	82.690	70.226
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99	1	2	-	-	2	-
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	191	191	(1)	(1)	191	192

## Notas Explicativas

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						30/09/2013	31/12/2012
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99	5.746	4.974	(6)	(6)	4.974	4.968
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	16.266	45.584	10.698	10.698	45.583	61.985
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99	3.649	25.709	(68)	(68)	25.709	4.091
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99	1	10	-	-	10	10
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	26.714	66.590	27.665	27.665	66.590	38.085
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99	1	875	(7)	(7)	875	2
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99	5.225	23.824	5.478	5.478	23.824	26.083
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	5	120	187	187	120	83
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	6.347	38.591	15.396	15.396	38.591	22.694
Ype Incorporadora Ltda.	99,99	1	5.052	(49)	(49)	5.052	3.226
Subtotal					<u>465.178</u>	<u>2.042.860</u>	<u>1.687.972</u>
“Mais valia” (c)						<u>16.148</u>	<u>12.704</u>
Total de investimentos						<u>2.059.008</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)		Consolidado (BR GAAP)	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	223	448	-	-
Genova Incorporadora S.A. (ii)	1.217	1.567	1.217	1.567
Phaser Incorporação SPE S.A. (i)	5.947	6.204	5.947	6.204
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (i)	220	407	220	407
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	1.179	1.179	1.179	1.179
Wanessa Incorporadora Ltda (ii)	1.694	2.899	-	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (i)	315	-	315	-
Blumenau Incorporadora Ltda. (i)	113	-	113	-
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	-	336	-
Monaco Incorporação S.A. (ii)	4.904	-	4.904	-
	<u>16.148</u>	<u>12.704</u>	<u>14.231</u>	<u>9.357</u>

(i) A mais valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos 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	
						30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda. Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP	60,00	32.415	32.395	(396)	(238)	19.438	6.012
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	50.347	29.171	15.410	10.787	20.420	8.938
Austria Incorporadora Ltda.	50,00	10.030	9.012	(24)	(20)	4.506	-
Blumenau Incorporadora Ltda.	50,00	10.070	10.065	-	-	5.033	859
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	50,00	33.684	33.667	-	-	16.834	2.893
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00	29.598	6.905	3.419	1.710	3.452	1.742
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	30.057	28.267	(6.989)	(4.893)	19.787	13.773
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda. (c)	50,00	11.935	11.908	(411)	(205)	5.954	5.576
Genova Incorporadora S.A. (c)	60,00	42.753	25.546	8.587	5.152	15.328	10.175
Iracema Incorporadora Ltda.	50,00	41.568	41.549	-	-	20.788	3.666
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	93.616	61.161	16.819	8.410	30.581	34.796
Miziara Imobiliários Ltda.	50,00	15.834	11.001	1.675	837	5.500	4.663
Mônaco Incorporação S.A. (c)	60,00	261.405	143.035	51.410	28.542	85.821	36.650
Phaser Incorporação SPE S.A. (c)	27,50	135.966	106.427	7.362	2.024	29.267	25.326
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (c)	50,00	100.254	92.120	27.222	13.611	46.060	32.449
Serra Azul Incorporadora Ltda.	45,00	24.356	22.204	3.923	1.765	9.992	8.228
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	31.248	20.076	5.038	2.520	10.038	7.520
Avignon Incorporadora Ltda.	45,00	19.810	10.648	(243)	(109)	4.792	4.820
Subtotal					<u>70.937</u>	<u>359.023</u>	<u>222.583</u>
“Mais valia”						<u>14.232</u>	<u>9.357</u>
Total de investimentos						<u>373.255</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 - BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Analisy Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.626)	(1.626)
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	(1.849)	(861)
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	<u>(151)</u>	<u>-</u>
	<u>(3.626)</u>	<u>(2.487)</u>

Em 30 de setembro de 2013, o montante de R\$3.626 (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 30 de setembro de 2013 foi de R\$1.139 (R\$380 em 30 de setembro 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>30/09/2013</u>
<u>Custo</u>						
Móveis e utensílios	739	158	-	897	74	971
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	728	4.533
Benfeitorias	3.515	233	-	3.748	497	4.245
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>1.318</u>	<u>11.130</u>
<u>Depreciação acumulada</u>						
Móveis e utensílios	(118)	(78)	-	(196)	(72)	(268)
Máquinas e acessórios	(80)	(27)	-	(107)	(10)	(117)
Veículos	(19)	(24)	-	(43)	(62)	(105)
Ferramentas	(2)	(1)	-	(3)	-	(3)
Instalações	(22)	(8)	-	(30)	(6)	(36)
Computadores e periféricos	(1.037)	(613)	-	(1.650)	(628)	(2.278)
Benfeitorias	(1.032)	(674)	-	(1.706)	(558)	(2.264)
Equipamentos	<u>(225)</u>	<u>(74)</u>	<u>-</u>	<u>(299)</u>	<u>(64)</u>	<u>(363)</u>
	<u>(2.535)</u>	<u>(1.499)</u>	<u>-</u>	<u>(4.034)</u>	<u>(1.400)</u>	<u>(5.434)</u>
	<u>5.422</u>	<u>356</u>	<u>-</u>	<u>5.778</u>	<u>(82)</u>	<u>5.696</u>

**Notas Explicativas**

	Consolidado - IFRS e BR GAAP					
	Saldo em 31/12/2011 (reapresentado)	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2012 (reapresentado)	Adições	Saldo em 30/09/2013
<u>Custo</u>						
Móveis e utensílios	846	158	(4)	1.000	74	1.074
Máquinas e acessórios	149	-	-	149	-	149
Veículos	199	336	-	535	85	620
Ferramentas	21	-	(1)	20	-	20
Instalações	175	2	(9)	168	-	168
Computadores e periféricos	3.302	1.100	(22)	4.380	744	5.124
Benfeitorias	3.516	234	-	3.750	517	4.267
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>1.439</u>	<u>12.334</u>
<u>Depreciação acumulada</u>						
Móveis e utensílios	(190)	(83)	4	(269)	(79)	(348)
Máquinas e acessórios	(90)	(28)	-	(118)	(11)	(129)
Veículos	(167)	(36)	-	(203)	(82)	(285)
Ferramentas	(14)	(4)	1	(17)	(4)	(21)
Instalações	(80)	(40)	9	(111)	(7)	(118)
Computadores e periféricos	(1.601)	(619)	22	(2.198)	(633)	(2.831)
Benfeitorias	(1.034)	(674)	-	(1.708)	(566)	(2.274)
Equipamentos	<u>(279)</u>	<u>(78)</u>	<u>-</u>	<u>(357)</u>	<u>(64)</u>	<u>(421)</u>
	<u>(3.455)</u>	<u>(1.562)</u>	<u>36</u>	<u>(4.981)</u>	<u>(1.446)</u>	<u>(6.427)</u>
	<u>5.526</u>	<u>388</u>	<u>-</u>	<u>5.914</u>	<u>(7)</u>	<u>5.907</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					
	Saldo em 31/12/2011	Adições	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Saldo em 30/09/2013
Licença de uso de software:						
Custo	3.357	2.639	5.996	1.511	-	7.507
Amortização	(414)	(576)	(990)	(1.326)	-	(2.316)
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>185</u>	<u>-</u>	<u>5.197</u>

## Consolidado - IFRS e BR GAAP

	Saldo em 31/12/2011 (reapresentado)	Adições	Saldo em 31/12/2012 (reapresentado)	Adições	Baixas	Saldo em 30/09/2013
Licença de uso de software:						
Custo	3.560	2.640	6.200	1.513	-	7.713
Amortização	(419)	(577)	(996)	(1.326)	-	(2.322)
Marcas e patentes:						
Custo	23	4	27	-	(3)	24
Amortização	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(12)</u>
	<u>3.159</u>	<u>2.062</u>	<u>5.221</u>	<u>185</u>	<u>(3)</u>	<u>5.403</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>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	580.150	509.100
Contas a receber - % não realizado	<u>211.784</u>	<u>161.028</u>
	<u>791.934</u>	<u>670.128</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	589.301	448.614
Contas a receber - % não realizado	<u>924.158</u>	<u>557.836</u>
	<u>1.513.459</u>	<u>1.006.450</u>
Passivo Circulante		
Adiantamento de clientes- % não realizado	31.329	28.401
Adiantamento de clientes- clausula suspensiva	<u>6</u>	<u>4.761</u>
	<u>31.335</u>	<u>33.162</u>

**Notas Explicativas**

## b) Resultado a apropriar

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Receita Bruta vendas a apropriar	1.228.946	793.934
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado	(61.675)	(46.669)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	<u>(565.455)</u>	<u>(367.951)</u>
Resultado de venda de imóveis a apropriar	<u>601.816</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 30 de setembro de 2013 e de 31 de dezembro de 2012.

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

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Valores acumulados:		
Receita Bruta vendas apropriada (ii)	1.457.439	1.129.337
(-) Ajuste a valor presente	(33.085)	(25.037)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	<u>(656.759)</u>	<u>(510.911)</u>
Resultado de venda de imóveis	<u>767.595</u>	<u>593.389</u>

- (ii) Receita bruta vendas apropriada

Refere-se a receita apropriada acumulada, desde seu lançamento até 30 de setembro 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 30 de setembro de 2013 65,44% do total do ativo consolidado (66,1% em 31 de dezembro de 2012).

**Notas Explicativas**

## 14. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Instituição Financeira	Objeto	Moeda	Encargos	Consolidado - IFRS e BR GAAP		
				Vencimento final	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Março de 2013	-	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	-	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	-	12.259
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,86% a.a.	Julho de 2015	12.858	9.367
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Abril de 2014	20.108	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	-	13.878
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Agosto de 2013	-	5.696
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Setembro de 2015	9.923	3.215
Banco Santander S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,00% a.a.	Mai de 2014	24	4.032
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Janeiro de 2015	12.592	3.905
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Junho de 2015	-	7
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Fevereiro de 2015	4.477	3
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Março de 2013	-	605
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,20% a.a.	Setembro de 2015	1.767	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Janeiro de 2017	5.215	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Dezembro de 2015	3.018	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,50% a.a.	Dezembro de 2014	4.069	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 8,90% a.a.	Julho de 2016	97.228	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Junho de 2015	19.076	-
Banco Santander S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,50% a.a.	Novembro de 2015	802	-
Banco Santander S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,00% a.a.	Outubro de 2016	2.200	-
					<u>193.357</u>	<u>104.406</u>

**Notas Explicativas**

Instituição Financeira	Objeto	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
		Moeda	Encargos	Vencimento final	30/09/2013	31/12/2012
Circulante					<u>20.131</u>	<u>50.684</u>
Não circulante					<u>173.226</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	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Provisão para férias e encargos sociais	2.852	1.189	8.200	3.098
Encargos sobre a folha de pagamento	969	1.068	2.579	3.053
Salários e prêmios a pagar (*)	2.331	1.669	3.890	2.726
Pró-labore a pagar	-	-	117	118
	<u>6.152</u>	<u>3.926</u>	<u>14.786</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 30 de setembro de 2013 R\$2.790 (R\$1.702 em 30 de setembro de 2012) em despesas gerais e administrativas, no consolidado.

**16. OBRIGAÇÕES FISCAIS**

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
IRPJ	-	-	1.549	1.746
CSLL	-	-	741	859
PIS	-	-	270	288
Cofins	-	-	1.238	1.409
Outras	<u>25</u>	<u>8</u>	<u>2.199</u>	<u>393</u>
	<u>25</u>	<u>8</u>	<u>5.997</u>	<u>4.695</u>

**17. ADIANTAMENTO DE CLIENTES (CONSOLIDADO)**

Em 30 de setembro de 2013, o montante de R\$31.335 (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.

**Notas Explicativas**

## 18. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
		<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Alessandra Incorporadora Ltda.	Vila Santa Catarina	-	8.280
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	396	1.257
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	-	17
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.615	1.980
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	150
Giópris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.519	1.519
Guara Incorporadora Ltda.	Jardim das Acácias	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	7	7
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tatuapé	-	512
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	921	921
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	68	65
Santarém Incorporadora Ltda.	Vila Santa Catarina	900	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Butantã	42	-
Toscana Incorporadora Ltda.	Brooklin Paulista	-	2.440
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	413	413
Vinhedo Incorporadora Ltda.	Liberdade	7.425	-
Ypê Incorporadora Ltda.	São Caetano	<u>46.620</u>	<u>47.777</u>
		<u>60.076</u>	<u>65.338</u>
Circulante		<u>60.076</u>	<u>65.241</u>
Não circulante		<u>-</u>	<u>97</u>

Em 30 de setembro 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 outubro 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 Ypê 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:

**Notas Explicativas**

Consolidado - IFRS e BR GAAP	
<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)

2014	=	<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>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)

Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:

IRPJ diferido	14.510	12.018
CSLL diferida	7.607	6.299
PIS e Cofins diferidos	<u>24.018</u>	<u>19.939</u>
	<u>46.135</u>	<u>38.256</u>
Circulante	<u>22.780</u>	<u>19.605</u>
Não circulante	<u>23.355</u>	<u>18.651</u>

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

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

Consolidado - IFRS e BR GAAP		
<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)	
Correntes:		
IRPJ	(10.220)	(3.782)
CSLL	<u>( 5.287)</u>	<u>( 7.202)</u>
	<u>(15.507)</u>	<u>(10.984)</u>
Com recolhimentos diferidos:		
IRPJ	(2.487)	(3.146)
CSLL	<u>(1.317)</u>	<u>(1.576)</u>
	<u>(3.804)</u>	<u>(4.722)</u>

**Notas Explicativas**

## 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	
	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	<u>662.715</u>	<u>348.261</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(15.507)</u>	<u>(10.984)</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>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (Reapresentado)
Aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (i)	<u>204.360</u>	<u>131.975</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>(3.804)</u>	<u>(4.722)</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>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>426.497</u>	<u>252.006</u>
Alíquota - 34%	(145.009)	(85.682)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	157.938	91.970
Efeito de outras exclusões	-	608
Efeito sobre adições	(1.110)	(691)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	<u>11.819</u>	<u>6.205</u>

**Notas Explicativas**

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**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Ativo não circulante (*):				
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	16	-	16
Analys Consultoria, Planejamento e Participações S/S.	1.822	1.814	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	130	130	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	-	3.668	-	3.854
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.097	-	4.113	-
CCI07SA Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Genova Incorporadora S.A.	-	4.850	-	4.850
Giovanna Incorporadora	100	-	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.555	1.206	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	350	1.200	350	1.200
Otawa Incorporadora Ltda.	40	-	-	-
Santarém Incorporadora Ltda.	675	-	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	550	550	-	-
Outros	<u>213</u>	<u>183</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>6.532</u>	<u>13.617</u>	<u>4.463</u>	<u>9.920</u>
Passivo circulante (*):				
Avignon Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	5.287	4.607	-	-
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.812	-	-
CCI07SA Incorporadora Ltda.	1.000	-	1.000	-
Crown Incorporadora Ltda.	4.060	4.160	-	-
Ez Tec Técnica Engenharia e Construções Ltda.	1.285	560	-	-
Genova Incorporadora S/A	1.289	-	1.289	17
Giópris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.893	21.700	-	-
Graúna Incorporadora Ltda.	72	88	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	8.258	11.118	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	32.835	160	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.080	21.210	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.150	4.010	-	-

**Notas Explicativas**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Monza Incorporadora Ltda.	16.205	14.375	-	-
Paraiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	150	-	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.283	15.850	-	-
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.724	2.008	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	3.700	-	-	-
Santarém Incorporadora Ltda.	-	11.900	-	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	556	950	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.160	12.295	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	2.287	127	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Vanguarda Incorporadora Ltda.	790	795	-	-
Vermont Incorporadora Ltda.	-	4.085	-	-
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	<u>150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>156.214</u>	<u>133.810</u>	<u>2.289</u>	<u>17</u>

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

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém transações de acordo com as condições e valores de mercado que praticaria com terceiros:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$136, 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;
- Aquisição por administrador e participante do controle acionário de unidade residencial no montante de R\$8.199 em julho de 2013, cujo saldo devedor em 30 de setembro de 2013 era de R\$3.204, com vencimento final para outubro de 2015;
- Aquisições por administradores de unidades residenciais no montante de R\$2.950 em setembro de 2013, com saldo devedor em 30 de setembro de 2013 de R\$2.115, com vencimento final para maio de 2016;
- Venda de 15.600 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, no montante de R\$31.200, para Companhia por participantes do controle acionário e administradores em outubro de 2013.

## Notas Explicativas

### 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 30 de setembro 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>-</u>	<u>-</u>
Saldo em 30 de setembro de 2013	<u>3.774</u>	<u>6.542</u>

- b) A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível. Em 30 de setembro de 2013 o total era de R\$2.916, sendo R\$2.766 cíveis e R\$150 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 30 de setembro de 2013, o capital social da Companhia é de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

- 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro 2012 o saldo é de R\$38.297.

- d) Reserva de expansão

## Notas Explicativas

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 30 de setembro 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 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 29 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 Companhia 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

## Notas Explicativas

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>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)
Lucro atribuível aos acionistas controladores	426.497	252.006
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><u>2,91</u></u>	<u><u>1,72</u></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>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	899.147	537.905
Receita de locações e de serviços prestados	<u>10.040</u>	<u>6.466</u>
Total da receita operacional bruta	<u>909.187</u>	<u>544.371</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(38.526)	(40.268)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	<u>(19.566)</u>	<u>(16.463)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(58.092)</u>	<u>(56.731)</u>
Receita líquida	<u>851.095</u>	<u>487.640</u>

### 25. CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 30 de setembro de 2013, o montante de R\$38.526 (R\$40.268 em 30 de setembro 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 que o valor não é significativo em relação ao volume de vendas, nenhuma provisão para devolução é constituída nas informações financeiras intermediárias.

**Notas Explicativas****26. DESPESAS POR NATUREZA**

Estão representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(393.978)	(215.094)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(8.092)	(6.562)
Manutenção/garantia	-	-	(3.555)	(2.130)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(405.625)</u>	<u>(223.786)</u>
Despesas com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(31.109)	(16.821)
Despesas com stands de vendas	-	-	(7.370)	(8.440)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38.479)</u>	<u>(25.261)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(22.063)	(16.967)	(26.366)	(20.452)
Despesas com benefícios a empregados	(4.542)	(3.035)	(7.398)	(4.035)
Despesas de depreciações e amortizações	(2.726)	(1.336)	(2.774)	(1.412)
Despesas com serviços prestados	(9.593)	(6.263)	(14.087)	(11.078)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.666)	(1.551)	(1.880)	(1.570)
Despesas com conservação de imóveis	(568)	(176)	(709)	(295)
Despesas com taxas e emolumentos	(110)	(77)	(804)	(589)
Demais despesas	<u>(2.242)</u>	<u>(1.848)</u>	<u>(4.925)</u>	<u>(4.197)</u>
	<u>(43.510)</u>	<u>(31.253)</u>	<u>(58.943)</u>	<u>(43.628)</u>

**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\$6.950, sendo R\$5.510 fixos e R\$1.440 variáveis (R\$5.195 em 30 de setembro de 2012, sendo R\$4.685 fixos e R\$510 variáveis em 30 de setembro de 2012).

**28. RESULTADO FINANCEIRO**

É composto por:

**Notas Explicativas**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)
Receitas:				
Receita financeira	6.101	9.001	8.836	12.174
Juros de ativos sobre contas a receber	-	-	24.469	20.732
Outras receitas	<u>945</u>	<u>339</u>	<u>4.296</u>	<u>1.682</u>
	<u>7.046</u>	<u>9.340</u>	<u>37.601</u>	<u>34.588</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(16)	(10)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(5.585)	(836)
Outras despesas	<u>(30)</u>	<u>(78)</u>	<u>(379)</u>	<u>(570)</u>
	<u>(30)</u>	<u>(78)</u>	<u>(5.980)</u>	<u>(1.416)</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 30 de setembro de 2013, 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 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:

**Notas Explicativas**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(193.357)	(104.406)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>198.993</u>	<u>62.638</u>	<u>275.265</u>	<u>150.684</u>
Caixa líquido	<u>198.993</u>	<u>62.638</u>	<u>81.908</u>	<u>46.278</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>2.081.158</u>	<u>1.654.661</u>	<u>2.090.706</u>	<u>1.662.749</u>
Caixa líquido	<u>0,10</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>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (reapresentado)
Ativos financeiros-				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	1.382	625	35.526	38.470
Contas a receber	-	-	1.169.451	957.714
Partes relacionadas	6.532	13.617	4.463	9.920
Disponíveis para negociação:				
Aplicações financeiras	197.611	62.013	239.739	112.214
Investimentos mantidos até o vencimento registrados ao valor de custo amortizado:				
Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC	31.162	61.526	31.162	65.309
Passivos financeiros-				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.300	1.211	44.677	22.464
Empréstimos e financiamentos	-	-	193.357	104.406
Contas a pagar	-	2	1.779	7.430
Terrenos a pagar	-	-	60.076	65.241
Partes relacionadas	156.214	133.810	2.289	17

**30.4 Objetivos da gestão do risco financeiro**

## Notas Explicativas

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.
- 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.

## Notas Explicativas

- 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 30 de setembro 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 10,5% (CDI) e 0,45% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

Indicadores	Controladora - BR GAAP			Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	provável	(25%)	(50%)	provável	(25%)	(50%)
Ativo-						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	20.749	15.562	10.375	25.173	18.879	12.586
Passivo-						
Empréstimos e financiantos (Acréscimo da TR)	-	-	-	870	1.088	1.305

### 30.8 Gestão do risco de liquidez

## Notas Explicativas

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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2013, os seguintes contratos de seguros:

- a) 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.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

## 32. COMPROMISSOS

## Notas Explicativas

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$41 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 30 de setembro de 2013, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$269.268 (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:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - BR GAAP e IFRS	
	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)
Compra de terrenos financiada pelos vendedores	-	-	5.262	32.546
CEPACs transferidos para controladas e utilizados na operação	42.702	35.063	46.485	35.063

### 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:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u> (reapresentado)
Receita bruta	401.198	149.488	507.989	394.883
Deduções da receita bruta	<u>(10.989)</u>	<u>(17.171)</u>	<u>(47.103)</u>	<u>(39.560)</u>
Receita líquida	390.209	132.317	460.886	355.323
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(174.011)</u>	<u>(40.675)</u>	<u>(231.614)</u>	<u>(183.111)</u>
Lucro bruto	<u>216.198</u>	<u>91.642</u>	<u>229.272</u>	<u>172.212</u>
Despesas com vendas	<u>(7.497)</u>	<u>(6.867)</u>	<u>(30.982)</u>	<u>(18.394)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

**Notas Explicativas**

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		(reapresentado)		(reapresentado)
<b>Ativos:</b>				
Contas a receber	425.299	217.331	744.152	740.383
Imóveis a comercializar	198.753	184.947	488.330	392.638
<b>Passivos:</b>				
Empréstimos e financiamentos	101.297	-	92.060	104.406
Adiantamento de clientes	11.547	21.392	19.788	11.770

**35. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS**

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 12 de novembro 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	9M13	2012	2011	2010	2009
<b>VGW Lançamento</b>	<b>R\$ 999,2 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	9M13	2012	2011	2010	2009
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>52,3%</b>	<b>51,8%</b>	<b>50,5%</b>	<b>46,8%</b>	<b>40,4%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>50,1%</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 3T13, a EZTEC lançou três empreendimentos, [i] a segunda fase do empreendimento Centro Empresarial Jardins do Brasil, a Torre Osasco localizada em Osasco, na Região Metropolitana de São Paulo, esta fase conta com 1 torre comercial, totalizando 424 salas, para um VGV EZTEC de R\$ 33,6 milhões; [ii] o empreendimento Quality House Ana Costa, primeiro empreendimento lançado em Santos, localizado no bairro de Campo Grande, o empreendimento conta com uma torre residencial de médio-alto padrão, totalizando 238 unidades, para um VGV EZTEC de R\$109,2 milhões; e [iii] o empreendimento Massimo Vila Mascote, localizado na Zona Sul de São Paulo, no bairro da Vila Mascote, totalizando 162 unidades de padrão médio-alto para um VGV total de R\$132,5 milhões. Portanto, no terceiro trimestre de 2013, a Companhia lançou 824 unidades, para um VGV EZTEC de R\$275,3 milhões. Considerando os aumentos de participação societária do primeiro trimestre, que contribuíram com VGV de **R\$90,2 milhões**, e somando-se os lançamentos do 1S13, a EZTEC lançou um total de **R\$999,2 milhões** no 9M13.

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

A margem bruta atingiu 52,3%, 12,3 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 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] venda da Torre A do EZ Towers; [iii] participação relevante na receita de vendas de unidades em estoque, com margens elevadas e [iv] obras executadas e sendo entregues em linha com o orçamento, permitindo que os resultados andem dentro ou acima do esperado. Deve-se destacar ainda o efeito positivo na margem bruta da Companhia da variação do INCC, em 4% para o 3T13.

A margem líquida atingiu 50,1% no período, 20,1 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 período a período. Ao consolidar um maior volume de receita no 9M13, 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>						
Posição em 30.setembro.2013 (em unidades de ações)						
<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 S.A	8.208.834	5,59	-	-	8.208.834	5,59
HPC Participações S.A	7.779.951	5,30	-	-	7.779.951	5,30
SZA Participações S.A	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
MAPECA Participações S.A	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
Barolo Participações S.A	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>						
Posição em 30.setembro.2013 (em unidades de ações)						
<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	518.718.948	99,99	-	-	518.718.948	99,99
Outros	144	0,01	-	-	144	0,01
<b>Total</b>	<b>518.719.092</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>518.719.092</b>	<b>100,00</b>

<b>SMM Participações LTDA.</b>						
Posição em 30.setembro.2013 (em unidades de ações)						
<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 S.A</b>						
Posição em 30.setembro.2013 (em unidades de ações)						
<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	91.329.396	99,99	-	-	91.329.396	99,99
Outros	18	0,01	-	-	18	0,01
<b>Total</b>	<b>91.329.414</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.329.414</b>	<b>100,00</b>

<b>HPC Participações S.A</b>						
Posição em 30.setembro.2013 (em unidades de ações)						
<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	86.942.999	99,99	-	-	86.942.999	99,99
Outros	8	0,01	-	-	8	0,01
<b>Total</b>	<b>86.943.007</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86.943.007</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.setembro.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	1.853.938	1,26	-	-	1.853.938	1,26
Conselho de Administração	72.266.034	49,25	-	-	72.266.034	49,25
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	23.570.958	16,06	-	-	23.570.958	16,06
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	49.033.190	33,42	-	-	49.033.190	33,42

<b>Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores</b>						
<b>Posição em 30.setembro.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	1.828.511	1,25	-	-	1.828.511	1,25
Conselho de Administração	72.170.434	49,19	-	-	72.170.434	49,19
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	23.427.058	15,97	-	-	23.427.058	15,97
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	49.298.117	33,60	-	-	49.298.117	33,60

\*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.





## 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 30 de setembro de 2013.

São Paulo, 12 de novembro 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 Maalouli  
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 30 de setembro de 2013.

São Paulo, 12 de novembro 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 Maalouli  
Diretor de Operações Imobiliárias      Diretor Jurídico