



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do 4T12 e de 2012, exercício em que se destacou a consistência operacional da Companhia, através do significativo incremento no volume de obras em execução, com a manutenção de controles e da performance financeira diferenciada. Os lançamentos foram de **R\$ 343,7 milhões** (%EZTEC) no quarto trimestre de 2012, totalizando **R\$ 1.189,1 milhões** em 2012, incluindo participações adquiridas ao longo do ano de 2012. Para 2013, a Companhia destaca a renovação da "Guidance" de Lançamentos, na faixa de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão, ratificando a confiança na permanência da demanda, no controle da execução e, nas margens financeiras até aqui obtidas. As vendas contratas atingiram **R\$875,7 milhões** em 2012. Considerando-se área privativa vendida, as vendas de 2012 foram 8,2% superiores às de 2011. A Companhia mantém plena confiança na demanda por seus produtos, residenciais e comerciais, na cidade de São Paulo e Região Metropolitana, observando que, a estratégia de escolher produtos voltados a classe média e média alta, demonstrou-se acertada para efeitos de manutenção das margens, bem como, do controle de execução, que resulta em qualidade de acabamento e entrega, além de cumprimento de prazos e orçamentos. A Receita Líquida atingiu R\$200,6 milhões no 4T12, acumulando o recorde de **R\$799,5 milhões** no exercício, **crecimento de 7,4%** em relação a 2011. A Companhia aumentou seu volume de obras ao longo do ano de 2012, o que permitiu que a receita média trimestral atingisse R\$200 milhões. Deve-se considerar ainda que 4 projetos lançados ao longo de 2012 (*Up Home Santana, Prime House São Bernardo, Jardins do Brasil - Amazônia e Dez Cantareira*) terão suas receitas reconhecidas somente durante o ano de 2013. Desta forma, a atual patamar operacional da Companhia, com lançamentos superiores a R\$1,1 bilhão ao ano, permitirá ainda superar o volume recitado nos últimos períodos. O recorde de Receita Líquida veio acompanhado, também, de um novo recorde anual para a Margem Bruta desde o IPO, acumulando 51,8%, 1,4 p.p. superior em relação a 2011. Este incremento é resultado da: (i) precisão nos orçamentos, com efetivo controle de custos e prazos de obras, somado à influência positiva do INCC; (ii) correta precificação dos produtos da Companhia; e (iii) redução das alíquotas de PIS e COFINS de 3,13% para 2,08%, devido à Medida Provisória Nº 601 de 29 de Dezembro de 2012. Assim, o Lucro Bruto anual teve aumento de 10,3% no acumulado do ano, atingindo **R\$414,5 milhões**. O Lucro Líquido encerrou 2012 em **R\$336,2 milhões**, aumento de 2,2% em relação ao ano anterior,

para uma Margem Líquida de 42,0%, 12,0 p.p. acima do *Guidance* projetado para o exercício. Deve-se destacar que este crescimento vem da evolução no resultado operacional da Companhia, com menor participação de Resultado Financeiro em relação ao exercício anterior, em clara demonstração do investimento das Disponibilidades em projetos que impulsionam o crescimento da Companhia, com retornos adequados ao risco da operação. Em termos de *land bank*, em 2012, obtivemos o resultado líquido de 7 novos terrenos adquiridos, todos na Região Metropolitana de São Paulo, incluindo a capital, adicionando um potencial de **R\$608,0 milhões** e encerrando o exercício com **R\$4,0 bilhões** em seu banco de terrenos. A Companhia encerrou o exercício com R\$174,7 milhões de Caixa e Aplicações Financeiras, que descontados o Endividamento de R\$141,7 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicáveis à produção), representam um Caixa Líquido de R\$33,0 milhões, além de R\$304,5 milhões em recebíveis performados, renegociados e IGP+ de 2% ao ano e passíveis de capitalização. O novo recorde de Lucro Líquido resultou na distribuição, após as deduções legais, de R\$79,8 milhões em título de Dividendos, correspondente a 25% de seu resultado líquido (*payout*), sujeito a aprovação em Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 26 de abril de 2013, representando um dividendo da ordem de R\$0,54/ação, com crescimento de 2,2% em relação ao exercício anterior. Sobre eventos subsequentes, deve-se destacar a comercialização, em 15 de janeiro de 2013, da *Torre A* do projeto *EZ Towers* para a *São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.*, por **R\$564,0 milhões**. Este valor será corrigido monetariamente pelo INCC e acrescido de parcela variável correspondente ao montante dos encargos do financiamento à construção, conforme contrato firmado, na mesma data, com o Banco Bradesco S/A e que será assumido pela *São Carlos na data do outorga da escritura definitiva da torre*. A receita desta venda será reconhecida a partir do 1T13, conforme a evolução da obra. Esta venda representa para a EZTEC a motivação para continuidade de desenvolvimento de "greenfields" comerciais sendo, de relevante contribuição, a participação ativa da Companhia em todas as etapas do processo de desenvolvimento, qualificando-a para a construção de edifícios corporativos de alto padrão, bem como, capturando sinergias operacionais e resultados financeiros, que somente um modelo integrado de negócio pode oferecer.

Ainda como evento subsequente, a EZTEC divulga, nesta data, suas projeções para o ano, novamente com lançamentos entre **R\$1,2 bilhão e R\$1,4 bilhão** e com patamares mínimos de 40% de Margem Bruta e 30% de Margem Líquida. Até o momento desta divulgação, foram lançados R\$201,9 milhões em 3 empreendimentos, o que corresponde a 15,5% do ponto médio do *Guidance*.

Desta forma, a administração da EZTEC reforça aos seus acionistas que os resultados de 2012 vêm demonstrar que eventuais fragilidades do setor não influenciaram a confiança da Companhia no mercado e, reforçaram ainda mais o conceito onde, o modelo de negócio conservador e baseado no rígido controle da operação em todas as suas etapas, é fundamental para eliminar a volatilidade de resultados e criar uma Companhia cuja consistência é o seu principal ativo. Para tanto, agradecemos a plena confiança de nossos clientes, acionistas, colaboradores e fornecedores.

## ■ Câmara de Arbitragem

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 das 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.

## ■ Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Companhia, Ernst Young Terço, não prestaram durante o exercício de 2012 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cordialmente,

Administração EZTEC



## BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	625	144.621	52.351	228.391
Aplicações financeiras	4	62.013	60.447	122.396	73.936
Contas a receber	5	-	-	620.592	259.033
Imóveis a comercializar	6	-	-	500.529	286.511
Impostos a compensar	7	-	-	1.835	1.376
Impostos antecipados	18	-	-	3	-
Outros créditos		9.536	1.157	7.587	2.562
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	8	21.219	47.021	25.002	47.021
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>93.393</b>	<b>253.246</b>	<b>1.330.295</b>	<b>898.830</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	502.186	577.608
Imóveis a comercializar	6	-	-	230.728	261.636
Impostos antecipados	18	-	-	32	-
Impostos a compensar	7	20.913	19.331	20.914	19.331
Partes relacionadas	19	13.617	14.851	4.431	2.872
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	8	40.307	-	40.307	-
Outros créditos		23	39	2.733	5.316
Investimentos	9	1.700.676	1.295.659	-	-
Imobilizado	10	5.778	5.422	5.914	5.526
Intangível	11	5.012	2.949	5.221	3.159
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1.786.326</b>	<b>1.338.251</b>	<b>812.466</b>	<b>875.448</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>1.879.719</b>	<b>1.591.497</b>	<b>2.142.761</b>	<b>1.774.278</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Circulante</b>					
Fornecedores	14	1.211	610	28.306	19.694
Obrigações trabalhistas	14	3.926	2.894	9.718	7.373
Obrigações fiscais	8	17	17	6.055	5.018
Empréstimos e financiamentos	13	8	-	54.388	20
Provisão para perdas com investimentos	9	2.487	1.698	-	-
Contas a pagar	9(b)	2	17.374	8.278	23.835
Provisão para garantia	2,13	-	-	4.155	5.497
Adiantamento de clientes	16	-	-	43.492	31.669
Terrenos a pagar	17	678	678	57.355	57.355
Dividendos a pagar	21(a)	79.840	78.130	79.840	78.130
Partes relacionadas	19	133.810	91.994	2.451	2.846
Impostos com recolhimento diferido	18	-	-	24.338	15.655
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>221.284</b>	<b>192.717</b>	<b>328.599</b>	<b>247.089</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	87.355	60.957
Provisão para garantia	2,13	-	-	17.218	8.087
Provisão para riscos e processos judiciais	20	3.774	445	3.710	-
Impostos com recolhimento diferido	18	-	-	6.676	4.751
Outros débitos com terceiros	-	-	-	21.023	35.203
Outros créditos	-	-	-	1.689	830
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>3.774</b>	<b>445</b>	<b>137.671</b>	<b>109.828</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	21	1.050.000	724.070	1.050.000	724.070
Reservas de capital	21	38.297	38.297	38.297	38.297
Reservas de lucros	21	566.364	635.968	566.364	635.968
Patrimônio líquido dos acionistas controladores		1.654.661	1.398.335	1.654.661	1.398.335
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	21.830	19.026
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.654.661</b>	<b>1.398.335</b>	<b>1.676.491</b>	<b>1.417.361</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.879.719</b>	<b>1.591.497</b>	<b>2.142.761</b>	<b>1.774.278</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro básico por ação)

RECEITA LÍQUIDA	Nota explicativa	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	25	-	-	(384.979)	(368.548)
<b>Lucro bruto</b>				<b>414.472</b>	<b>375.637</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	25	(37.251)	(32.385)	(45.874)	(32.828)
Honorários da administração	26	(6.651)	(5.830)	(54.529)	(45.675)
Equivalência patrimonial	9	368.377	341.596	(7.270)	(6.376)
Provisão para perdas com investimentos	9	(861)	(44)	-	-
Despesas tributárias	9	(353)	(348)	(3.323)	(3.172)
Provisão para riscos e processos judiciais	9	(3.329)	-	(1.925)	(418)
Outras despesas operacionais, líquidas	9	5.762	639	8.448	1.334
<b>Lucro operacional antes dos efeitos financeiros</b>		<b>325.694</b>	<b>303.628</b>	<b>309.999</b>	<b>288.502</b>
Receitas financeiras	27	10.563	25.411	50.980	71.875
Despesas financeiras	27	(91)	(72)	(7.128)	(7.286)
<b>Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>336.166</b>	<b>328.967</b>	<b>353.851</b>	<b>353.091</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	18	-	-	(18.542)	(20.584)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	-	-	2.911	(1.766)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>336.166</b>	<b>328.967</b>	<b>338.220</b>	<b>330.741</b>
<b>Lucro atribuível aos acionistas controladores</b>				<b>336.166</b>	<b>328.967</b>
<b>Lucro atribuível aos acionistas não controladores</b>				<b>2.054</b>	<b>1.774</b>
<b>Lucro básico por ação - R\$</b>	<b>22</b>	<b>2,29</b>	<b>2,25</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Lucro líquido do exercício	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Outros componentes do resultado abrangente	336.166	328.967	338.220	330.741
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>336.166</b>	<b>328.967</b>	<b>338.220</b>	<b>330.741</b>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			336.166	328.967
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			2.054	1.774

## DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

RECEITAS	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	815.385	767.360
Outras receitas	2.433	1.621	6.523	51.540
<b>Total</b>	<b>2.433</b>	<b>1.621</b>	<b>821.908</b>	<b>767.360</b>

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido do exercício	336.166	328.967	338.220	330.741
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	(12.314)	16.142
Varição monetária e juros, líquidos	(6.850)	(6.698)	(43.942)	(44.126)
Amortizações de ativos imováveis	881	805	-	-
Depreciações e amortizações	2.075	1.638	2.144	1.740
Equivalência patrimonial	(368.377)	(341.596)	-	-
Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(2.231)	-
Provisão/reversão para riscos e processos judiciais	3.328	-	1.925	418
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	-	-	15.631	22.350
Baixa de investimentos	18.909	-	-	3
Provisão para perdas com investimentos	861	44	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(238.877)	(125.257)
Aquisição de CEPAC	(49.254)	-	(53.037)	-
Imóveis a comercializar	-	-	(116.898)	(85.068)
Despesas antecipadas	-	-	-	(20)
Outros ativos	(10.259)	(7.355)	(5.809)	(6.733)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	11.823	9.381
Fornecedores	601	(485)	8.612	8.073
Outros passivos	(16.347)	162	(12.945)	6.826
Dividendos recebidos de controladas	164.565	227.285	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Impostos (redução) do exercício	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Fluxo de caixa das atividades operacionais	76.399	202.767	(135.546)	106.993
Aquisição de títulos financeiros	(68.971)	(57.334)	(160.440)	(75.373)
Resgate de títulos financeiros	74.255	27.159	122.625	38.863
Aporte em controladas	(186.105)	(179.708)	-	-
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(4.494)	(1.688)	(4.595)	(1.695)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(185.315)</b>	<b>(211.571)</b>	<b>(42.410)</b>	<b>(38.205)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	124.033	65.791
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(44.343)	(62.616)
Outros recursos do exercício	-	-	750	(870)
Alienação de ações de emissão própria	-	-	48.978	48.978
Partes relacionadas	43.050	67.792	(394)	407
Dividendos pagos	(78.130)	(57.887)	(78.130)	(57.887)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>(35.080)</b>	<b>58.883</b>	<b>1.916</b>	<b>(3.723)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>144.621</b>	<b>94.542</b>		



Construindo qualidade de vida



CONTINUAÇÃO

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

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 demonstrações financeiras. De forma similar, ganhos e perdas cambiais e variações monetárias são reconhecidas 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 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 demonstrações financeiras 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. **Controladas integrais ou sob controle compartilhado - valor patrimonial:** Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra Sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas Sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantidos a Companhia direito de veto em decisões operacionais significativamente do negócio da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado. **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 revistas para adequá-las à vida útil, quando aplicável. **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 do 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 ocorrem, 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 decurso da 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 real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda e a contribuição social, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,89% e 0,98%, respectivamente, sendo que a partir de 1º de janeiro de 2013, através da Medida Provisória nº 601 de 28 de dezembro de 2012, essas taxas mudaram para 1,26% e 0,66%. **2.15. Tributos com recolhimento diferido:** O imposto de renda, a Contribuição Social e o Lucro e Contribuição Social - Cofins e 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 OCP 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 "Receta 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, deixaram de compor os saldos das patrimoniais são detalhados na nota explicativa nº 12. Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é de forma integral, bem como seus custos. Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do critério de reconhecimento de receitas de unidades em construção e unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo "International Accounting Standards Board - IASB" como parte do projeto "Revenue from Contracts with Customers" (Recitas 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 em terrenos a pagar a valor presente, considerando como fator de desconto a variação das Notas de 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 demonstrações financeiras 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, definido 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 apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuído 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 no evento subsequentes na preparação das demonstrações financeiras. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro líquido, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota explicativa nº 22. **2.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas:** Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, os seguintes IFRS, Alterações e Interpretações do IFRIC haviam sido publicados, porém não eram de aplicação obrigatória:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 7 - Modificações à IFRS 7	Aborda as divulgações de transferências de ativos financeiros.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2013.
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.
IFRS 10 - Demonstrações financeiras Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui a SIC 12 - "Special Purpose Entities".	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 11 - Acordos de Participações	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui a SIC 12 - "Special Purpose Entities".	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 13 - Medições de Valor Justo	Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 19 (R) - Benefícios a Empregados		Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 27 (R) - Informações Trimestrais Consolidadas e Separadas	Alterações à IAS 27.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 28 (R) - Investimentos em Coligadas	Alterações à IAS 28 - Investimento em Coligada e em Controlada.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e, exceto quanto à aplicação das normas IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 (CPC 19 R1) - Acordos de participações, não esperam efeitos significativos sobre os valores reportados. Com a adoção das normas IFRS 10 e IFRS 11 (CPC 19 R1), algumas controladas em conjunto, deixaram de ser consolidadas de forma proporcional, essa adoção não impactará o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia. Em 31 de dezembro de 2012 a estimativa da parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas que deixaram de ser consolidadas proporcionalmente, nas demonstrações financeiras da Companhia, estão apresentadas a seguir:

	31/12/2012	2012.508	2012.508
Ativo circulante	-	(220.508)	(104.758)
Ativo não circulante	-	-	227.076
Investimentos	-	-	44.028
Passivo circulante	-	-	54.622
Passivo não circulante	-	-	57.308

Receita Líquida (163.696)  
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados (89.777)  
Despesas (receitas) operacionais 13.058  
Imposto de Renda e Contribuição social correntes e diferido 3.560  
Equivalência patrimonial 57.308

**3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

São representados por:

	Controladora - BR GAAP	Consolidado - IFRS e BR GAAP
Caixa e bancos	625	63.095
Fundos de aplicação financeira	-	-
Letras Financeiras	107.712	126.901
Operações compromissadas (100% a 105,5% do Certificado de Depósito Bancário - CDI)	20.649	24.328
	<b>625</b>	<b>228.391</b>

**4 APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

Os montantes em 31 de dezembro de 2012 de R\$62.013 e R\$122.396 (R\$60.447 e R\$73.936 em 31 de dezembro de 2011), 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.

**5 CONTAS A RECEBER**

Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas  
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (\*)  
Duplicatas a receber - serviços

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	31/12/2012	31/12/2011
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	818.214	607.955	229.818
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	178	1.215	3.392
Duplicatas a receber - serviços	1.122.873	838.988	(95)
Créditos de clientes securitizados	(95)	(116)	(116)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.122.778)	836.641	(2.231)
	620.592	259.033	297.762
Circulante	502.186	577.608	577.608

Não circulante  
(\*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$32.084 (R\$43.848 em 31 de dezembro de 2011). A taxa média utilizada para o período findo em 31 de dezembro de 2012 foi de 4,20% ao ano (6,15% ao ano em 31 de dezembro de 2011) para as contas a receber das unidades não entregues. A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	31/12/2012	31/12/2011
Ano 2013	217.418	123.917	22.046
2014	95.605	53.086	-
2015	51.913	42.461	-
2016	39.490	36.096	-
2017	97.762	75.002	-
A partir de 2018	502.186	577.608	-

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	31/12/2012	31/12/2011
Vencidos:	47.436	9.309	3.020
Até 30 dias	18.191	5.388	3.020
De 31 a 60 dias	4.482	3.020	-
De 61 a 90 dias	7.661	3.435	-
De 91 a 120 dias	7.515	12.698	-
Acima de 120 dias	85.285	33.855	-
A vencer	1.037.588	805.133	1.037.588
	<b>1.122.873</b>	<b>838.988</b>	<b>1.037.588</b>

Dos valores vencidos em 31 de dezembro de 2012, aproximadamente 76,4% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor. Os créditos de clientes securitizados com coobrigação em 31 de dezembro de 2012 no montante de R\$95 (em 31 de dezembro de 2011, R\$116), 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.

**6 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	31/12/2012	31/12/2011
Imóveis concluídos	32.416	25.872	-
Imóveis em construção	266.483	82.270	-
Terrenos para novas obras	416.163	431.248	-
Adiantamento para fornecedores	16.195	8.757	-
	500.529	548.147	-
Circulante	230.728	261.636	-

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de janeiro 2013, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para dezembro de 2013 em diante foram classificados no ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno em Bertigo, 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 Bertigo, Estado de São Paulo, no montante de R\$6.015, registrados nas controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda. A Administração da Companhia avaliou seus "Terrenos para novas obras", a preço de mercado e, com base no resultado dessas avaliações, concluiu que não há necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável, uma vez que seu valor contábil está inferior ao de mercado. No período findo em 31 de dezembro de 2012, o valor de juros capitalizados é de R\$1.172 (R\$300 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado, com base nas taxas de financiamentos, mencionadas na nota explicativa nº 13.

**7 TRIBUTOS CORRENTES A RECUPERAR**

São representados por:

	Controladora - BR GAAP	Consolidado - IFRS e BR GAAP
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	20.907	19.324
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	-	-
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-
Outros	-	-
	<b>20.913</b>	<b>19.331</b>

Circulante  
Não circulante

	Controladora - BR GAAP	Consolidado - IFRS e BR GAAP
Circulante	20.913	19.331
Não circulante	-	-

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

**8 CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC**

Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

	Controladora - BR GAAP	Consolidado - IFRS e BR GAAP
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	61.526	47.021
Circulante	21.219	47.021
Não Circulante	40.307	-

Os "Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC" estão registrados ao custo que está em referência ao último leilão ocorrido em 15 de junho de 2012. Esse montante está registrado no ativo circulante e não circulante, de acordo com a perspectiva de utilização em empreendimentos a serem lançados.

**9 INVESTIMENTOS**

Patrimônio líquido (passivo a descoberto) exercido

	Controladora - BR GAAP	Consolidado - IFRS e BR GAAP
Participação - social	60,00	10,928
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	11,907
Allians Incorporadora Ltda.	99,99	19,845
Alexandra Incorporadora Ltda.	99,99	19,845
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5,000
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99	6,001
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Operadora Ville de France - SGP (a)	50,00	9,942
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	25,311
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	11,511
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21,733
Austria Incorporadora Ltda.	99,99	1,101
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1,081
Bilgona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	14,860
Blumenau Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1,101
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1,101
Carolina Incorporadora Ltda.	99,99	7,041
Cayowá Incorporadora Ltda.	99,99	4,886
COISAD Incorporadora Ltda.	50,00	2,989
Controllar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2,082
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99	1,101
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15,156
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5,227
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13,581
Esminha Incorporadora Ltda.	99,99	8,265
EZ 14 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	19,200
EZ Tec Estacionamento Ltda.	99,99	1,101
EZ Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15,969
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4,822
Florenópolis Empreend. Imobiliários Ltda.	50,00	8,360
Garçima Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	55,107
Genova Incorporadora S.A. (a)	60,00	9,889
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42,003
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3,513
Grú Incorporadora Ltda.	99,99	24,229
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3,936
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1,101
Helmoville Incorporadora Ltda.	99,99	1,101
Itaboraí Incorporadora Ltda.	99,99	1,101
Itacema Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1,101
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5,404
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	50,00	32,073
Jausaper Incorporadora Ltda.	99,99	26,147
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7,463
Lafayette Incorporadora Ltda.	99,99	32
Laufane Incorporadora Ltda.	99,99	12,396
Limgos Incorporadora Ltda.	99,99	-
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8,989
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	10,552
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	4,967
Mazina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	35,718
Mix Residencial Ltda.	99,99	1,101
Mizira Imobiliários Ltda.	50,00	10,894
Mônica Incorporadora S.A. (a)	40,00	39,883
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15,947
Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	4,967
Paraiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	



## CONTINUAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

## 16 ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$43.492 (R\$31.669 em 31 de dezembro de 2011) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à receita ebitda pela evolução financeira dos empreendimentos.

## 17 TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		31/12/2012	31/12/2011
Alessandra Incorporadora Ltda.	Vila Santa Catarina	8.280	-
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	1.257	2.264
Aurillac Incorporadora Ltda.	Santos	-	4.175
Austria Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	-	2.335
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	-	4.575
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.338	2.069
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	7.652	6.774
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	17	716
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.980	3.351
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	150
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.519	1.487
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca	9.470	8.384
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	7	2.150
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tatupé	512	-
Paraisópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	921	1.601
Reno Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	18.129
São Diego Incorporadora Ltda.	Indiápolis	65	994
Serra Azul Incorporadora Ltda.	Morumbi	-	6.000
Toscani Incorporadora Ltda.	Brocklin Paulista	2.440	-
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	413	385
Ype Incorporadora Ltda.	São Caetano	47.775	-
		<b>84.796</b>	<b>65.439</b>
		<b>67.578</b>	<b>57.352</b>
		<b>17.218</b>	<b>8.087</b>

## Circulante

Em 31 de dezembro de 2012, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro 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 Paraisópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujos empreendimentos foram lançados em 2012. Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda. e Ype Incorporadora Ltda., que possuem atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FVG 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:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011
2013	-	7.997
2014	17.218	90
	<b>17.218</b>	<b>8.087</b>

## 18 TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

O IRPJ, o 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:

Ativo:	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011
IRPJ antecipado	11	-
CSLL antecipada	7	-
PIS e Cofins antecipados	17	-
	<b>35</b>	<b>3</b>
	<b>3</b>	<b>3</b>
	<b>32</b>	<b>3</b>

## Circulante

Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:

IRPJ diferido	1.120.056	857.631
CSLL diferida	14.207	15.092
PIS e Cofins diferidos	7.467	8.255
	<b>23.687</b>	<b>26.908</b>
	<b>45.361</b>	<b>50.855</b>
	<b>24.338</b>	<b>15.655</b>
	<b>21.023</b>	<b>35.203</b>

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2013.

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

Correntes:	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011
IRPJ	(12.181)	(13.480)
CSLL	(6.361)	(7.104)
	<b>(18.542)</b>	<b>(20.584)</b>

Com recolhimentos diferidos:

IRPJ	2.115	(1.213)
CSLL	796	(553)
	<b>2.911</b>	<b>(1.766)</b>

c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes: As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011
	583.640	650.426
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.15, com as alíquotas nominais)	(18.542)	(20.584)

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:

Aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (i)	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011
	271.279	61.533
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período (vide nota explicativa nº 2.15, com as alíquotas nominais) (ii)	(2.911)	(1.766)

(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. (ii) O valor de R\$2.747 de forma positiva é o reflexo da redução de 0,95% nas alíquotas de imposto de renda e da contribuição social instituída pela Medida Provisória de nº 601 de 28 de dezembro de 2012 para os empreendimentos sujeitos a Lei de nº 10.931/04 nota explicativa nº 2.14.

e) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes

Lucro antes do IRPJ e da CSLL	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
	336.166	328.967	336.166	328.967
Alíquota - 34%	(114.297)	(111.849)	(114.297)	(111.849)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	125.248	116.143	125.248	116.143
Efeito de outras exclusões	608	443	608	443
Efeito sobre adições	(1.286)	(1.400)	(1.286)	(1.400)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	10.274	3.337	10.274	3.337

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

## 19 PARTES RELACIONADAS

Ativo não circulante (*):	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Alefioc Administração e Participações S.A.	-	-	264	-
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	16	-	-
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	1.814	1.805	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	130	168	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	-	-
COIOTSA Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
E.Z.L.I. Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Genova Incorporadora S.A.	4.850	-	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.	-	-	1.961	17
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.200	-	-	-
Mizaria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Prober Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.051	1.298
Serra Azul Incorporadora Ltda.	-	7.081	-	-
Solidaire Empreend. Imob. Ltda.	-	2	-	-
Titol Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Toscani Incorporadora Ltda.	550	-	-	-
Trisol S.A.	-	-	-	-
Veneza Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	-	811	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	-	-	1.155	1.557
Outros	183	107	-	-
	<b>13.617</b>	<b>14.851</b>	<b>4.431</b>	<b>2.872</b>

(\*): Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros. Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes transações: • Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$125, reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. • Aquisição pelo acionista controlador de unidade residencial no montante de R\$3.760 em setembro de 2012. A condição da contratação, incluindo o preço do imóvel adquirido, está de acordo com as condições e os valores de mercado praticados pela Companhia com terceiros no mesmo empreendimento imobiliário.

## 20 PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

a) Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação:

Saldo em 31 de dezembro de 2011	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011
Adições	445	4.751	-	-
Reversões	3.329	3.510	-	-
	<b>3.774</b>	<b>6.676</b>	-	-

b) A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2012 nos montantes de R\$1.849, sendo R\$1.674 civis e R\$175 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2011 R\$1.835, sendo R\$1.065 civis e R\$770 trabalhistas).

## 21 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social:** Em 31 de dezembro de 2012, o capital social da Companhia é de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal. Na Assembleia geral extraordinária de 27 de abril de 2012, foi aprovado aumento de capital no montante de R\$325.930, passando para R\$1.050.000, proveniente da Reserva de expansão sem emissão de novas ações. b) **Reserva legal:** Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia em razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2012 o saldo na controladora é de R\$59.715 (R\$42.907 em 31 de dezembro de 2011). 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 6.042/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2012 o saldo é de R\$38.297. d) **Reserva de expansão:** Conforme disposto no Artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2012 o saldo é de R\$506.649 (R\$593.061 em 31 de dezembro de 2011). 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é a seguinte:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido do exercício	336.166	328.967	336.166	328.967
Reserva legal - 5%	(16.808)	(16.448)	(16.808)	(16.448)
	319.358	312.519	319.358	312.519
Dividendos propostos - 25%	(79.840)	(78.130)	(79.840)	(78.130)
Reserva de expansão	(239.518)	(234.389)	(239.518)	(234.389)
	-	-	-	-

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.

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 compra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social. A Sociedade adquiriu o montante de 6.004.000 ações ordinárias pelo montante de R\$20.216 a preço de mercado; destas, 2.562.412 foram canceladas através da Assembleia Geral Extraordinária de 23 de setembro de 2008, sendo utilizada a média do preço de aquisição da recompra para apropriação em reserva de retenção de lucro no montante de R\$9.535, remanescente em 31 de dezembro de 2009, e o restante de R\$12.681, em 31 de dezembro de 2011. Em 27 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração aprovou a alienação das ações em tesouraria, sendo alienadas em sua totalidade durante o primeiro semestre de 2011.

## 22 LUCRO BÁSICO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro atribuível aos acionistas controladores	336.166	328.967	336.166	328.967
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	146.724	146.040	146.724	146.040
<b>Lucro líquido por ação expresso em real (R\$)</b>	<b>2,29</b>	<b>2,25</b>	<b>2,29</b>	<b>2,25</b>

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

## 23 RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011
Receita operacional bruta:	869.420	805.367
Receita de locação e de serviços prestados	128.668	128.668
<b>Total da receita operacional bruta</b>	<b>998.088</b>	<b>934.035</b>

Deduções da receita bruta:

Cancelamento de vendas	(61.163)	(42.675)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	(15.934)	(23.175)
<b>Total das deduções da receita bruta</b>	<b>(77.097)</b>	<b>(65.850)</b>

## 24 CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$61.163 (R\$42.675 em 31 de dezembro de 2012) representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a contratos firmados anteriormente, que foram objeto de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, pelo fato da Administração da Companhia entender não é significativo em relação ao volume de vendas, nenhuma provisão para devolução é constituída nas demonstrações financeiras.

## 25 DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:	-	-	-	-
Custo de obra/terrenos	-	(366.201)	(366.201)	(360.306)
Encargos financeiros capitalizados	-	(10.913)	(10.913)	(5.309)
Manutenção/garantia	-	(7.865)	(7.865)	(2.933)
<b>Despesas com vendas:</b>	<b>-</b>	<b>(384.979)</b>	<b>(384.979)</b>	<b>(368.548)</b>

Despesas com publicidade e outros

Despesas com estandes de vendas	-	(29.345)	(29.345)	(21.905)
	-	(16.529)	(16.529)	(10.923)
	-	<b>(45.874)</b>	<b>(45.874)</b>	<b>(32.828)</b>

Despesas gerais e administrativas:

Despesas com salários e encargos	(16.461)	(11.883)	(20.441)	(17.224)
Despesas com benefícios a empregados	(4.952)	(4.162)	(6.629)	(6.002)
Despesas de depreciações e amortizações	(2.074)	(6.537)	(2.138)	(7.721)
Despesas com serviços prestados	(9.777)	(16.143)	(9.777)	(13.037)
Despesas com aluguéis e condomínios	(2.080)	(1.954)	(2.084)	(1.964)
Despesas com conservação de imóveis	(241)	(218)	(336)	(262)
Despesas com taxas e emolumentos	(104)	(30)	(663)	(910)
Demais despesas	(2.512)	(2.724)	(5.195)	(4.555)
	<b>(37.251)</b>	<b>(32.385)</b>	<b>(54.529)</b>	<b>(45.675)</b>

26 HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 27 de abril de 2012, 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 exercício de 2012 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$