

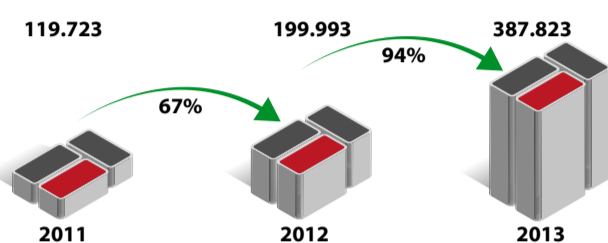
# GRUPO PACAEMBU

## Demonstrações Financeiras Combinadas 2013

**Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.**  
CNPJ 96.298.013/0001-68

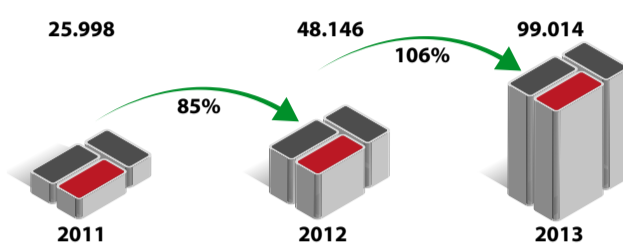
**Haus Construtora Ltda.**  
CNPJ 07.010.476/0001-52

### FATURAMENTO BRUTO (em milhares de Reais)



O GRUPO PACAEMBU no exercício de 2011 faturou o equivalente a **R\$ 119.993 milhões**, em 2012 ocorreu um aumento de 67% totalizando **R\$ 199.993 milhões**, no exercício de 2013 o faturamento foi de **R\$ 387.823**, que corresponde a um aumento de 94% em comparativo ao ano anterior.

### TOTAL DE ATIVOS (em milhares de Reais)



Em relação aos ativos, houve um aumento significativo de **R\$ 48.146 milhões** para **R\$ 99.014 milhões**, representando uma evolução de 106% em comparação ao ano de 2012 para 2013. O principal fator responsável por essa evolução, foram os estoques de unidades a serem comercializadas, os recebíveis e o aumento de caixa e seus equivalentes.

### BALANÇOS PATRIMONIAIS

ATIVO	Notas	2013	2012
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	57.540	26.967
Contas a receber	5	12.273	2.593
Estoques	6	21.404	805
Créditos diversos		1.218	8.105
Impostos a recuperar		305	58
Adiantamento a fornecedores		2.713	4.904
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>95.453</b>	<b>43.431</b>
<b>Não circulante</b>			
Outras contas a receber		1.910	-
Partes relacionadas		-	3.217
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>3.560</b>	<b>4.715</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>99.014</b>	<b>48.146</b>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2013	2012
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos		22	-
Fornecedores		16.702	13.232
Obrigações trabalhistas		2.325	1.310
Obrigações tributárias		1.529	699
Contas a pagar	11	8.018	1.377
Adiantamento de clientes		-	401
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>28.597</b>	<b>17.018</b>
<b>Não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos		146	2.646
Impostos diferidos		3.469	6
Provisões para contingências	10	10.288	9.203
Contas a pagar	11	3.337	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>17.240</b>	<b>11.855</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social		16.000	16.000
Reserva de lucros		37.177	3.273
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>53.177</b>	<b>19.273</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>99.014</b>	<b>48.146</b>

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS

	2013	2012
Receita líquida	386.101	196.020
(-) Custos sobre as vendas	(299.695)	(159.749)
<b>(=) Lucro bruto</b>	<b>86.405</b>	<b>36.271</b>
(+/-) Despesas e receitas operacionais	(28.247)	(22.946)
Despesas gerais, administrativas e tributárias	(259)	690
Outras receitas (despesas) operacionais	(27.988)	(23.636)
<b>(=) Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>57.899</b>	<b>14.014</b>
Despesas financeiras	(1.141)	(1.479)
Receitas financeiras	2.400	612
<b>(=) Resultado antes das provisões tributárias</b>	<b>59.158</b>	<b>13.148</b>
(-) Provisão para imposto de renda e contribuição social	(1.829)	(931)
<b>(=) Lucro líquido do exercício</b>	<b>57.329</b>	<b>12.217</b>

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

	31/12/2013	31/12/2012
Das atividades operacionais		
Resultado antes das provisões tributárias	59.158	13.148
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	314	-
Provisão de impostos diferidos	3.462	(2)
Provisão para contingências	1.085	670
Caixa de imobilizado	(178)	(1)
<b>63.842</b>	<b>13.815</b>	
Decréscimo/(acréscimo) em ativos		
Contas a receber	(9.680)	(3.374)
Estoques	(20.599)	(805)
Créditos diversos	6.887	2.344
Impostos a recuperar	(248)	7
Adiantamento a fornecedores	2.190	4.985
Outras contas a receber	(1.910)	-
(Decréscimo)/acréscimo em passivos		
Fornecedores	3.471	356
Obrigações trabalhistas	1.014	726
Obrigações tributárias	831	(73)
Contas a pagar	9.979	6.014
Adiantamento de clientes	(401)	(401)
Caixa líquido aplicado/gerado nas atividades operacionais	<b>55.376</b>	<b>23.593</b>
Imposto de renda e contribuição pagos	(1.829)	(931)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<b>53.547</b>	<b>22.663</b>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aumento do imobilizado/intangível	(288)	(17)
Partes relacionadas	3.217	2.840
Caixa líquido/(aplicado) nas atividades de investimento	<b>2.929</b>	<b>2.823</b>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Captação (amortização) de empréstimos e financiamentos	(2.477)	(2.059)
Aumento de capital	-	5.600
Partes relacionadas	-	4.461
Distribuição de lucros	(23.426)	(12.582)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<b>(25.903)</b>	<b>(4.579)</b>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>30.573</b>	<b>20.906</b>
Caixa e equivalentes de caixa (inclusive títulos e valores mobiliários)		
No início do exercício	26.967	6.061
No final do exercício	57.540	26.967
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>30.573</b>	<b>20.906</b>

**c) Compensação dos instrumentos financeiros:** Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

### 9. PROVISÃO PARA ASSISTÊNCIA TÉCNICA

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) a medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A constituição da provisão não é apenas contábil, os valores compõem o fluxo de caixa das obras e são amortizados de acordo com a necessidade durante os trinta primeiros dias após a entrega das unidades.

### 10. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, em análise das demandas judiciais pendentes, quanto às ações tributárias, trabalhistas e civis, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, e com base no risco de determinadas operações realizadas, constituiu provisão para contingências em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso. A constituição da provisão não é apenas contábil, os valores compõem o fluxo de caixa operacional e amortizados de acordo com os gastos ocorridos após a entrega das obras.

### 11. CONTAS A PAGAR

O respectivo valor referem-se à compra de quotas da C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. onde a "Haus" comprou 100% da investida de pessoas físicas, pelo montante de R\$ 11.085.450, o qual será liquidado em espécie, sendo o vencimento da última parcela em março de 2015.

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO

	Capital social subscrito	Capital a integralizar	Total do capital social	Reserva de lucros	Total patrimônio líquido combinado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>1.200</b>	<b>(280)</b>	<b>920</b>	<b>14.356</b>	<b>15.276</b>
Aumento capital social	14.800	-	14.800	(10.718)	4.082
Distribuição de lucros	-	280	280	(12.582)	(12.302)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	12.217	12.217
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>16.000</b>	<b>-</b>	<b>16.000</b>	<b>3.273</b>	<b>19.273</b>
Distribuição de lucros	-	-	-	(23.426)	(23.426)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	57.329	57.329
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>16.000</b>	<b>-</b>	<b>16.000</b>	<b>37.177</b>	<b>53.177</b>

### NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### 1. O GRUPO PACAEMBU

O GRUPO PACAEMBU, composto pelas empresas Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. ("Pacaembu"), CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68, e Haus Construtora Ltda. ("Haus"), CNPJ/MF sob o nº 07.010.476/0001-52, ambas com sede no município de Bauru, Estado de São Paulo, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOADAS

Considerando que a Pacaembu e a Haus estão sob controle societário comum e se faz necessária à elaboração das demonstrações financeiras combinadas de acordo com o CPC 44 - Demonstrações Combinadas, visando apresentar as demonstrações financeiras das empresas como se fossem uma única entidade. Adicionalmente, há intenção da Administração do Grupo Pacaembu de realizar a incorporação da Haus pela Pacaembu no transcorrer de 2014. As demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requeridas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2013, com base nos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"). As demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos. **Práticas Contábeis:** As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras combinadas são as seguintes: **2.1. Moeda Funcional e Moeda de Apresentação:** Os itens incluídos nas demonstrações financeiras combinadas são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual o Grupo Pacaembu atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras combinadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional do Grupo Pacaembu e, também, a sua moeda de apresentação. **2.2. Consolidação:** As empresas Pacaembu e Haus possuem investidas e prepararam demonstrações consolidadas nos moldes do CPC 36 - Demonstrações Consolidadas. Essas demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Pacaembu e Haus e suas controladas diretas, cuja participação percentual e forma de consolidação é assim resumida:

Controladora	Controlada	% de participação	% de consolidação
Pacaembu	Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	67,62	100,00
Haus	C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
	Haus Marília I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a controladora obtém controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intragrupos, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intra grupo, são eliminados por completo.

#### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender os compromissos de caixa de curto prazo, que incluem os fundos fixos, os depósitos bancários e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de variação no seu valor. Os investimentos de curto prazo estão demonstrados pelo custo acrescido dos rendimentos auferidos, por não apresentarem diferença significativa com seu valor de mercado.

#### 4. APURAÇÃO DO RESULTADO

A receita é registrada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviço no curso normal das atividades do Grupo Pacaembu. A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. Geralmente,

o montante de receitas brutas é equivalente ao valor das notas fiscais emitidas por meio de medições enviadas aos clientes contratados dos serviços. O resultado das operações (receita, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. O Grupo Pacaembu reconhece a receita quando: (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluam para o Grupo Pacaembu; (iii) a receita da prestação de serviço é reconhecida quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável (medição), sendo já possível o seu respectivo faturamento perante os clientes; (iv) critérios específicos tenham sido atendidos para cada um do Grupo Pacaembu.

#### 5. CONTAS A RECEBER

O Grupo Pacaembu classifica os saldos de contas a receber de clientes, como instrumentos financeiros "recebíveis". Recebíveis são representados por instrumentos financeiros não derivativos com recebimento fixo e que não estão colados em um mercado ativo. Os recebíveis são reconhecidos inicialmente pelo seu custo histórico e são ajustados posteriormente pelas amortizações do principal.

#### 6. ESTOQUES

Os estoques, quando aplicáveis, são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O custo é determinado pelo método de avaliação de estoque "custo médio ponderado" e o valor líquido de realização corresponde ao preço de venda estimado menos custos para concluir e vender. Os estoques são avaliados quanto ao seu valor recuperável nas datas de balanço. Em caso de perda por desvalorização, esta é imediatamente reconhecida no resultado.

#### 7. ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES E OBRIGAÇÕES LEGAIS

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a empresa questionou a inconstitucionalidade de tributos.

#### 8. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria de valor justo por meio do resultado, em que estes custos são diretamente lançados no resultado do exercício. O Grupo Pacaembu classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: **a) Ativos financeiros:** Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se for adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes. **b) Empréstimos e recebíveis:** Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo, são incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do fechamento do balanço (que são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos do Grupo Pacaembu compreendem as partes relacionadas, sendo assim o Grupo Pacaembu até o fechamento do exercício corrente não possui empréstimos ou outros endividamentos com instituições financeiras. As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que o Grupo Pacaembu se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente reconhecidos pelo valor, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxo de caixa dos investimentos vencem ou são transferidos; neste último caso, desde que o Grupo Pacaembu tenha transferido, significativamente, todos os riscos e benefícios. Os ganhos ou perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

#### MEMBROS DA DIRETORIA

<b>Eduardo Robson Raineri de Almeida</b> Presidente	<b>Victor Bassan de Almeida</b> Diretor Jurídico	<b>Lucio Bormann</b> Diretor Administrativo Financeiro	<b>Wilson de Almeida Jr.</b> Diretor de Novos Negócios	<b>Alex Ramos</b> Diretor de Planejamento/Projetos
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

#### CONTADOR

<b>Jefferson Alves dos Santos</b> Contador CRC 1SP-262.752/0-5
-------------------------------------------------------------------

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS

Aos Administradores e Quotistas do

#### Grupo Pacaembu

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras combinadas do Grupo Pacaembu, que compreendem o balanço patrimonial combinado em 31 de dezembro de 2013, e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

#### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras combinadas

A Administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras combinadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras combinadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

#### Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras combinadas com base em nossa

auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras combinadas estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras combinadas. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras combinadas, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras combinadas do Grupo Pacaembu para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Empresa. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras combinadas tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras combinadas

Em nossa opinião as demonstrações financeiras combinadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada do Grupo Pacaembu, em 31 de dezembro de 2013, o desempenho combinado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Outros assuntos

#### Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras combinadas encerradas em 31 de dezembro de 2012, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes.

ECOVIS PEMOM

São Paulo, 04 de abril de 2014

Pemom Auditores Independentes SS.

CRC 2SP-031.056/0-2

Henrique Silva Premoli

Contador CRC 1SP-250.993/0-6

20 ANOS DE ATUAÇÃO

8.000 UNIDADES EM EXECUÇÃO EM 2013

MAIS DE 30.000 UNIDADES ENTREGUES