

Numerador	2013	
Resultado do exercício	(562)	
Denominador		
Média ponderada do número de ações ordinárias	555.053	
Resultado básico por ação ordinária (valor expresso em reais)		(0,01)
10. Despesas comerciais		
	2013	2012
Vendas	(12)	-
Estande de vendas	(430)	-
Publicidade e propaganda	(108)	(1)
Total	(550)	(1)
11. Imposto de renda e contribuição social		
	2013	2012
Base de cálculo		
Receita financeira	19	-
Alíquota vigente	24%	24%
Total	(5)	-

12. Instrumentos financeiros: Os instrumentos financeiros correntemente utilizados pela Companhia restringem-se, principalmente, a operações de caixa e equivalente de caixa e contas a pagar, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2013 são descritos a seguir, bem como

Aos Administradores e Acionistas da

Upcon SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. - São Paulo - SP.

Examinamos as demonstrações financeiras da Upcon SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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:** A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro. **Responsabilidade dos auditores independentes:** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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 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. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 da Companhia 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 Companhia. 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 tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

tos derivativos: a Companhia não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos, ou em quaisquer outros ativos de risco. **Risco operacional:** a Companhia tem como atividade preponderante a incorporação e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. A performance de suas operações está sujeita às condições do mercado, economia e indústria. **13. Publicação da Medida Provisória 627/2013:** Em 17 de setembro de 2013, foi publicada a Instrução Normativa RFB 1.397 (IN 1.397) e em 12 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória 627 (MP 627) que: (i) revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com a introdução de novo regime tributário; (ii) altera o Decreto-Lei nº 1.598/77 pertinente ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e a legislação sobre a contribuição social sobre o lucro líquido. O novo regime tributário previsto na MP 627 passa a vigorar a partir de 2014, caso a Companhia exerça tal opção. Dentre os dispositivos da MP 627, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, base de cálculo dos juros sobre o capital próprio e critério de cálculo da equivalência patrimonial durante a vigência do RTT. A Companhia preparou um estudo dos potenciais efeitos da aplicação da MP 627 e IN 1.397 e concluiu que não resultam em efeitos relevantes em suas operações e em suas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, baseada na nossa melhor interpretação do texto corrente da MP. A possível conversão da MP 627 em Lei pode resultar em alteração na nossa conclusão. A Companhia aguarda a definição das emendas à MP 627 para que possa optar ou não pela sua adoção antecipada no exercício fiscal 2014.

Diretoria

Guilherme Augusto Soares Benevides - Diretor

Gilmar Alvin Francischetti - CRC 124.215/O-6

Opinião sobre as demonstrações financeiras: Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Upcon SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho 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:** As demonstrações financeiras da Upcon SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, apresentadas para fins comparativos, não foram por nós examinadas, tampouco foram examinadas por outros auditores independentes. Consequentemente, não estamos expressando uma opinião sobre estas demonstrações financeiras.

São Paulo, 31 de março de 2014.



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Acyr de Oliveira Pereira
Contador CRC-1SP220266/O-0
Anderson Lopes Bastos
Contador CRC-1SP253897/O-3

As demais Notas e Demonstrações Financeiras completas estão em poder da Administração da Companhia e à disposição dos acionistas.

