

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2013 e 2012 (Em milhares de reais)

Ativo	2013		2012		Passivo	2013		2012	
	Notas	(não auditado)	Notas	(não auditado)		Notas	(não auditado)	Notas	(não auditado)
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	3	558		5	Fornecedores		22		6
Imóveis a comercializar	4	8.891		7.362	Empréstimos e financiamentos	5	6.811		-
Total do ativo circulante		9.449		7.367	Obrigações trabalhistas e tributárias		3		-
Total do ativo		9.449		7.367	Contas a pagar - aquisição de terrenos	6	-		5.200
					Adiantamento de clientes	7	1.284		-
					Total do passivo circulante		8.120		5.206
					Não circulante				
					Contas a pagar - aquisição de terrenos	6	-		500
					Total do passivo não circulante		-		500
					Patrimônio líquido				
					Capital social	8.a	1.668		1
					Prejuízos acumulados		(569)		(7)
					Total patrimônio líquido		1.099		(6)
					Adiantamento para futuro aumento de capital	8.c	230		1.667
					Total patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital		1.329		1.661
					Total do passivo, patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital		9.449		7.367

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 (Em milhares de reais)

Integralização de capital social	Notas	Capital social	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital
Integralização de capital social		1	-	1	-	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.c	-	-	-	1.667	1.667
Resultado do exercício		-	(7)	(7)	-	(7)
Saldos em 31 de dezembro de 2012 (não auditado)		1	(7)	(6)	1.667	1.661
Integralização de capital	8.a	1.667	-	1.667	(1.667)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.c	-	-	-	230	230
Resultado do exercício		-	(562)	(562)	-	(562)
Saldos em 31 de dezembro de 2013		1.668	(569)	1.099	230	1.329

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional: A Upcon SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") possui por propósito específico o planejamento, a promoção, o desenvolvimento, a venda e a entrega do empreendimento imobiliário, a ser desenvolvido em uma Fase, na Cidade de São Paulo no Estado de São Paulo. O empreendimento tem seu lançamento previsto para março/2014. A Companhia tem por objeto o desenvolvimento de imóveis localizado na Cidade de São Paulo, SP, na Rua Cotoxó, 665 e 671/683, objeto respectivamente, das matrículas 64.143 e 111.174, imóvel resultante da unificação desses imóveis, que será realizada a incorporação de um empreendimento imobiliário, e a alienação a terceiros das unidades autônomas que comporão esse empreendimento, bem como a realização de qualquer atividade relacionada direta ou indiretamente, à realização desse empreendimento. Em agosto de 2013, a Upcon SPE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. realizou Assembleia Geral de transformação de sociedade limitada para sociedade por ações, alterando sua denominação social para Upcon SPE 7 Empreendimentos Imobiliários S.A. As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 31 de março de 2014. **2. Políticas contábeis:** **2.1. Apresentação das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a orientação técnica 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 Completa - POC). As demonstrações financeiras 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. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação as cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades nos próximos 12 meses. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. As informações não contábeis e/ou não financeiras incluídas nessas demonstrações financeiras, tais como receitas e custos não reconhecidos nas unidades vendidas e seguros, não foram auditadas. A moeda funcional da Companhia é o Real, as demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais. **2.2. Principais práticas contábeis:** As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das demonstrações financeiras estão apresentadas a seguir: **(a) Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao Pronunciamento CPC 17 - Contratos de Construção, à Orientação - OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação I CPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária. Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas: • É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização ou se não puder ser mensurada confiavelmente; • Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável; • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas e é apropriado integralmente ao resultado; • Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, quando aplicável, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetuada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante. Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação. Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária.

Entretanto, quando esses encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis. Despesas com estande de vendas são reconhecidas diretamente no resultado do exercício na rubrica de "Despesas comerciais". **(b) Ativos, circulante e não circulante:** **(b.1) Caixa e equivalentes de caixa** incluem recursos financeiros em caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. **(b.2) Os imóveis a comercializar** estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os gastos acumulados com o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, proporcionalmente às unidades habitacionais em estoque, não excedendo ao seu valor líquido de realização. **(b.3) Os demais ativos** são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias incorridas. **(c) Passivos, circulante e não circulante:** São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **(d) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** **Julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetem os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. **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 relevante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir: **Tributos:** Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dadas à natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia. **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** A Companhia reconhece provisões para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. 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, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente. **(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro:** A legislação fiscal (Instrução Normativa SRF nº 84/79) permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas e os tributos recolhidos com base em regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 2.2.a para reconhecimento dessas receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime tributário de lucro presumido. Nessas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. **(f) Resultado básico por ação:** O resultado por ação básico 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 ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente à preparação das demonstrações financeiras. A Companhia não possui operações ou instrumentos que possam ter um efeito dilutivo, portanto, o resultado diluído por ação corresponde ao valor do resultado básico por ação. **(g) Instrumentos financeiros:** **(g.1) Reconhecimento inicial e mensuração:** Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelas disponibilidades, contas a receber, contas a pagar, empréstimos e financiamentos. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classi-

Demonstrações dos Resultados Abrangentes - Exercícios

Resultado do exercício	2013		2012	
	(não auditado)	(não auditado)	(não auditado)	(não auditado)
Resultado do exercício		(562)		(7)
Outros resultados abrangentes		-		-
Resultado abrangente do exercício		(562)		(7)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 (Em milhares de reais)

Das atividades operacionais	2013		2012	
	(não auditado)	(não auditado)	(não auditado)	(não auditado)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(557)		(7)
Variações nos ativos e passivos				
Imóveis a comercializar		(1.529)		(7.362)
Fornecedores		16		6
Obrigações trabalhistas e tributárias		3		-
Adiantamento de clientes		1.284		-
Contas a pagar - aquisição de terrenos		(5.700)		5.700
Imposto de renda e contribuição social pagos		(5)		-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(6.488)		(1.663)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização/aumento de capital		-		1
Adiantamento para futuro aumento de capital		230		1.667
Empréstimos e financiamentos		6.811		-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento		7.041		1.668
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		553		5
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício		5		-
No fim do exercício		558		5
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		553		5

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ficados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

(g.2) Mensuração subsequente: a mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. A Companhia avaliou seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pois pretende negociá-los em um curto espaço de tempo. Quando a Companhia não estiver em condições de negociar esses ativos financeiros em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, a Companhia pode optar em reclassificar esses ativos financeiros em determinadas circunstâncias. A reclassificação para empréstimos e contas a receber disponíveis para venda ou mantidos até o vencimento, depende da natureza do ativo. Essa avaliação não afeta quaisquer ativos financeiros designados a valor justo por meio do resultado utilizando a opção de valor justo no momento da apresentação. **Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado:** passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado. A Companhia não apresentou nenhum passivo financeiro a valor justo por meio de resultado. **Empréstimos e financiamentos:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. **(h) Novas normas e interpretações técnicas:** Determinadas normas foram revisadas e novos pronunciamentos passaram a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2013, no entanto, a adoção das novas normas ou as alterações não afetaram as demonstrações financeiras da Companhia.

3. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição **2013** **2012**

(não auditado)

Caixa - 5

Conta corrente bancária 25

Aplicação financeira (i) 533

Total 558 5

(i) São representadas por aplicações em renda fixa e apresentam remuneração de 85% a 100% do CDI, com liquidez diária, em bancos considerados de primeira linha pela Administração.

4. Imóveis a comercializar: É representado pelos terrenos disponíveis para incorporação que em 31 de dezembro de 2013 montava em R\$ 8.891 (R\$ 7.362 em 31 de dezembro de 2012).

5. Empréstimos e financiamentos: Os empréstimos e financiamentos correspondem a financiamentos para capital de giro. Em 31 de dezembro de 2013 o saldo de empréstimo montava R\$ 6.811. O respectivo empréstimo foi liquidado no início de 2014. O empréstimo foi tomado em moeda nacional com taxa anual de 5,32%. Os empréstimos possuem como garantia seus acionistas como avalistas.

6. Contas a pagar - aquisição de terrenos: São compromissos assumidos na compra do terreno objeto da incorporação imobiliária:

Descrição **2013** **2012**

(não auditado)

Circulante - 5.200

Não circulante - 500

7. Adiantamentos de clientes: É representado por:

Descrição **2013**

Adiantamento de clientes (incorporações) 1.284

Os adiantamentos de clientes representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação encontra-se sob condição suspensiva.

8. Patrimônio líquido: (a) Capital social: Em 14 de agosto de 2013, a Upcon SPE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. realizou Assembleia Geral de transformação de sociedade limitada para sociedade por ações, com a deliberação de transformação das 100 quotas para 100 ações ordinárias nominativas e com valor nominal de R\$ 1 (valor expresso em reais). Em 13 de setembro de 2013, aprovou o aumento do capital social com a emissão de 1.668.026 ações nominativas representativas do capital social da Companhia, com valor nominal de R\$ 1 (valor expresso em reais) cada uma. Em 31 de dezembro de 2013, o capital social é de R\$ 1.668, dividido em 1.668.126 ações ordinárias nominativas e com valor nominal de R\$ 1 (valor expresso em reais) cada, totalmente integralizado.

(b) Reservas de lucro e política de dividendos: A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei. Em 2013 não houve distribuição de dividendos mínimos devido a Companhia apresentar prejuízo no exercício.

(c) Adiantamento para futuro aumento de capital: Os acionistas aportaram o montante de R\$ 230 (R\$ 1.667 em 2012) que será utilizado para aumento do capital da Companhia.

9. Resultado por ação: Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2013. O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do resultado do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. Em 31 de dezembro de 2013 não há diferença entre o cálculo de resultado por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas. A tabela a seguir estabelece o cálculo do resultado por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (em milhares, exceto resultado por ação):

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.

