

***LDI Desenvolvimento
Imobiliário SA. e Controladas***

*Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2013 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora			Consolidado			PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)			31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
CIRCULANTES															
Caixa e equivalentes de caixa	5	37	212	299	35.977	35.271	7.487	Empréstimos e financiamentos	13	22.883	1.792	41.080	121.469	42.760	79.983
Contas a receber de clientes	6	-	-	-	104.863	97.356	56.091	Debêntures	13	85.479	17.217	-	85.479	17.217	-
Contas a receber pela venda de investimentos	7	674	-	447	1.314	5.858	18.897	Fornecedores	-	1.295	1.887	1.921	7.687	7.738	5.063
Imóveis a comercializar	8	-	-	-	135.937	169.549	220.550	Obrigações trabalhistas e tributárias correntes	-	510	715	155	8.469	9.012	7.035
Dividendos a receber	-	2.479	-	-	9.954	-	-	Obrigações tributárias parceladas	14	-	-	-	909	1.862	1.917
Outros ativos circulantes	-	816	922	866	6.376	3.277	6.947	Impostos com recolhimento diferido	17	-	-	-	3.739	4.621	3.345
Total dos ativos circulantes		4.006	1.134	1.612	294.421	311.311	309.972	Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	-	13.724	13.999	21.238
NÃO CIRCULANTES															
Contas a receber de clientes	6	-	-	-	40.555	27.406	54.515	Obrigações com parceiros em empreendimentos	16	-	-	-	5.842	8.151	10.062
Contas a receber pela venda de investimentos	7	-	-	-	-	640	-	Adiantamento de clientes	20	-	-	-	38.538	35.118	43.833
Créditos com partes relacionadas	9.1	-	5.306	3.012	5.470	13.282	7.405	Débitos com partes relacionadas	9.1	-	1.134	-	17.413	3.874	5.076
Imóveis a comercializar	8	-	-	-	108.690	35.929	1.523	Dividendos a pagar	-	24.790	8.701	1.962	24.790	8.701	2.016
Outros ativos não circulantes	-	-	100	140	8.343	2.040	1.077	Contas a pagar por aquisições de investimentos	18	-	-	-	-	529	5.010
Investimentos	10	478.150	335.544	255.884	340.055	256.575	170.576	Outros passivos circulantes	-	4.964	4.327	2	8.339	4.801	6.833
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	10.3	8.275	3.187	5.792	33.277	16.966	5.823	Total dos passivos circulantes		139.921	35.773	45.120	336.398	158.383	191.411
Imobilizado	11	251	316	375	520	483	569	NÃO CIRCULANTES							
Intangível	12	52	65	106	11.058	17.538	18.188	Empréstimos e financiamentos	13	30.518	25.555	26.461	62.837	123.299	95.411
Total dos ativos não circulantes		486.728	344.518	265.309	547.968	370.859	259.676	Debêntures	13.1	25.366	62.403	-	25.366	62.403	-
								Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	-	3.218	5.130	30.000
								Obrigações tributárias parceladas	14	-	-	-	4.565	4.779	6.090
								Impostos com recolhimento diferido	17	-	-	-	1.722	1.702	2.955
								Adiantamento de clientes	20	-	-	-	92.665	72.384	23.915
								Obrigações com parceiros em empreendimentos	16	-	-	-	1.782	-	-
								Provisão para perda com investimentos	10	-	6.418	8.849	188	492	336
								Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	19	-	60	60	2.450	2.296	2.487
								Outros passivos não circulantes	-	-	-	-	5.381	3.027	-
								Total dos passivos não circulantes		55.884	94.436	35.370	200.174	275.512	161.194
								PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
								Capital social	21.1	180.579	143.845	139.307	180.579	143.845	139.307
								Reservas de capital	21.3	-	33.209	32.756	-	33.209	32.756
								Opções de ações outorgadas	-	-	3.331	3.331	-	3.331	3.331
								(-) Ações em tesouraria	21.5	-	(3.734)	(13.164)	-	(3.734)	(13.164)
								Adiantamento para futuro aumento de capital	21.2	-	1.084	4.991	-	1.084	4.991
								Reserva especial	-	10.547	12.192	-	10.547	12.192	-
								Reserva de lucros	-	103.803	25.516	19.210	103.803	25.516	19.210
										294.929	215.443	186.431	294.929	215.443	186.431
								Participação dos não controladores	-	-	-	10.888	32.832	30.612	
								Total do patrimônio líquido		294.929	215.443	186.431	305.817	248.275	217.043
TOTAL DOS ATIVOS		490.734	345.652	266.921	842.389	682.170	569.648	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		490.734	345.652	266.921	842.389	682.170	569.648

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	23	-	777	253.884	146.075
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	26	-	(513)	(162.157)	(102.475)
LUCRO BRUTO		-	264	91.727	43.600
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas administrativas e gerais	26	(2.392)	(2.755)	(30.436)	(31.009)
Despesas comerciais	26	(30)	(55)	(13.991)	(7.930)
Equivalência patrimonial		127.051	42.628	85.861	46.092
Resultado na venda e outras operações com controladas	25	(232)	5.236	2.669	5.664
Outras (despesas) receitas operacionais		(151)	(2.304)	151	(4.287)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		124.246	43.014	135.981	52.130
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	24	(21.933)	(14.888)	(31.611)	(23.423)
Receitas financeiras	24	2.064	1.675	8.198	9.673
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		104.377	29.801	112.568	38.380
Imposto de renda e contribuição social - correntes	27	-	-	(5.427)	(4.451)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	27	-	-	6.691	-
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		104.377	29.801	113.832	33.929
ATRIBUÍVEL:					
Aos controladores				104.377	29.801
Aos não controladores				9.455	4.128
				113.832	33.929
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO (EM REAIS)	21.6	<u>1.027</u>	<u>0.426</u>		
LUCRO DILUÍDO POR AÇÃO (EM REAIS)	21.6	<u>1.027</u>	<u>0.392</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Lucro líquido do exercício	104.377	29.801	113.832	33.929
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>104.377</u>	<u>29.801</u>	<u>113.832</u>	<u>33.929</u>
ATRIBUÍVEL:				
Aos controladores			104.377	29.801
Aos não controladores			9.455	4.128
			<u>113.832</u>	<u>33.929</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Opções de ações outorgadas	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do Patrimônio líquido
							Legal	Retenção de lucros	Reserva especial				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 (ORIGINALMENTE DIVULGADO)		139.307	3.331	32.756	(13.164)	4.991	1.534	10.703	-	-	179.458	2.500	181.958
AJUSTE DE MUDANÇA DE PRÁTICA CONTÁBIL	4	-	-	-	-	-	-	6.973	-	-	6.973	28.112	35.085
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2012 (REAPRESENTADO)		139.307	3.331	32.756	(13.164)	4.991	1.534	17.676	-	-	186.431	30.612	217.043
Adiantamento para futuro aumento de capital	21.2	-	-	-	-	1.084	-	-	-	-	1.084	-	1.084
Aumento de capital	21.1	4.538	-	453	-	(4.991)	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de ações	21.5	-	-	-	(7.327)	-	-	-	-	-	(7.327)	-	(7.327)
Cancelamento de ações	21.5	-	-	-	16.757	-	-	(16.757)	-	-	-	-	-
Participações dos não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.445)	(1.445)
Resultado de transações com sócios		-	-	-	-	-	-	-	12.192	-	12.192	-	12.192
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	29.801	29.801	4.128	33.929
Destinação do lucro líquido:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal		-	-	-	-	-	1.419	-	-	(1.419)	-	-	-
Distribuição de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	(6.738)	(6.738)	(463)	(7.201)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	-	-	21.644	-	(21.644)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012		143.845	3.331	33.209	(3.734)	1.084	2.953	22.563	12.192	-	215.443	32.832	248.275
Dividendos distribuídos de resultados anteriores		-	-	-	-	-	-	(1.300)	-	-	(1.300)	-	(1.300)
Adiantamento para futuro aumento de capital	21.2	-	-	-	-	11.505	-	-	-	-	11.505	-	11.505
Recompra de ações	21.5	-	-	-	(8.661)	-	-	-	-	-	(8.661)	-	(8.661)
Cancelamento de ações	21.5	-	-	(12.395)	12.395	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	21.1	36.734	(3.331)	(20.814)	-	(12.589)	-	-	-	-	-	-	-
Participações dos não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.790)	(24.790)
Resultado de transações com sócios		-	-	-	-	-	-	-	(1.645)	-	(1.645)	-	(1.645)
Lucro líquido		-	-	-	-	-	-	-	-	104.377	104.377	9.455	113.832
Destinação do lucro líquido:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal		-	-	-	-	-	5.219	-	-	(5.219)	-	-	-
Dividendos propostos		-	-	-	-	-	-	-	-	(24.790)	(24.790)	(6.609)	(31.399)
Reserva de retenção de lucros	21.4	-	-	-	-	-	-	74.368	-	(74.368)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013		180.579	-	-	-	-	8.172	95.631	10.547	-	294.929	10.888	305.817

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	104.377	29.801	113.832	33.929
Ajustes para conciliar o resultado com o caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	82	835	228	959
Resultado de equivalência patrimonial	(127.051)	(42.628)	(85.861)	(46.092)
Encargos financeiros sobre financiamentos	10.339	13.405	19.431	23.993
Varição cambial sobre financiamentos	7.497	-	7.497	-
Perda não realizada com "Swap"	-	-	417	-
Amortização do custo de captação das debêntures	829	-	829	-
Impostos com recolhimento diferido	-	-	(862)	23
(Reversão) provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	(60)	-	154	(191)
Resultado na venda e outras operações com controladas	232	(5.236)	(2.669)	(5.664)
Baixa de imobilizado e intangível	-	-	6.342	113
Decréscimo (acrécimo) em ativos:				
Contas a receber de clientes	-	-	(20.656)	(14.156)
Contas a receber por venda de investimento	(674)	-	5.184	-
Contas a receber sobre cessão de recebíveis	-	-	-	246
Imóveis a comercializar	-	-	(33.376)	16.595
Créditos com partes relacionadas	5.306	(2.294)	7.812	(5.877)
Demais ativos	206	(16)	(9.402)	11.359
(Decréscimo) acréscimo em passivos:				
Fornecedores	(592)	(34)	(51)	2.675
Obrigações trabalhistas e tributárias	(205)	560	(543)	1.977
Obrigações tributárias parceladas	-	-	(1.167)	(1.366)
Adiantamento de clientes	-	-	23.701	39.754
Débitos com partes relacionadas	(1.134)	1.134	13.539	(1.202)
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	(2.187)	(32.109)
Contas a pagar por aquisição de investimentos	-	-	(529)	-
Obrigações com parceiros em Empreendimentos	-	-	(527)	(1.911)
Demais passivos	637	(1)	5.892	6.639
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(211)	(4.474)	47.028	29.694
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimentos na venda de investimentos	-	447	-	6.346
Acrécimo do imobilizado e intangível	(4)	(24)	(127)	(336)
Adiantamento para futuro aumento de capital em investidas	(5.088)	2.605	(16.311)	(11.143)
Dividendos recebidos de controladas	31.342	40.375	14.845	7.498
Aumento de capital em controladas	(57.671)	(63.121)	(21.698)	(34.828)
Aquisição de participações	-	-	-	(11.862)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(31.421)	(19.718)	(23.291)	(44.325)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Ingressos de empréstimos	75.848	80.000	157.882	189.987
Pagamentos de empréstimos	(37.234)	(53.979)	(142.357)	(143.695)
Dividendos pagos	(10.001)	-	(16.610)	(516)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.505	1.084	11.505	1.084
Pagamento de compra de ações em tesouraria	(8.661)	(3.000)	(8.661)	(3.000)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	(24.504)	(1.445)
Outros itens	-	-	(286)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	31.457	24.105	(23.031)	42.415
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO (A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(175)	(87)	706	27.784
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	212	299	35.271	7.487
No fim do exercício	37	212	35.977	35.271
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO (A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(175)	(87)	706	27.784
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.				

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“LDI” ou “Companhia”) foi constituída em outubro de 2004 e sua sede social está localizada na Rua Joaquim Floriano, 466 - 2º andar, Edifício Corporate, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

Os acionistas estabeleceram o plano de negócios da Companhia e determinaram sua atuação como Holding para a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, próprios ou em parceria com terceiros, principalmente na incorporação e comercialização de imóveis residenciais de médio e alto padrão.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária, bem como a participação em outras sociedades. A participação de terceiros nos empreendimentos é realizada por meio de Sociedades de Propósitos Específicos - SPEs.

1.1. PRINCIPAIS OPERAÇÕES SOCIETÁRIAS EM CONTROLADAS

Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda. (“LPU”)

Em 2013, a LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. cedeu a título de integralização de capital social na “LPU”, o montante de R\$ 19.682, sendo R\$ 511 em moeda corrente referente a aportes realizados durante o exercício de 2013, e R\$ 19.171 mediante a transferência das quotas de participação e adiantamento para futuro aumento de capital social, nas seguintes SPE’s apresentadas abaixo:

- a) Participação de 80% na SPE Dom Pedro Empreendimento Imobiliário Ltda., sendo R\$ 8.278 de investimento, R\$ 916 de adiantamento para futuro aumento de capital social e de R\$ 1.360 reserva de ágio.
- b) Participação de 20% na SPE Itaquera Desenvolvimento Imobiliário Ltda., sendo R\$ 1.284 de investimento, R\$ 24 de adiantamento para futuro aumento de capital social e R\$ 4.982 reserva de ágio.
- c) Participação de 33% na SPE Reserva Atlântica Empreendimento S.A., sendo R\$ 960 de investimento e R\$ 1.364 de adiantamento para futuro aumento de capital social.
- d) Participação de 1% na SPE Salzburger Incorporação SPE Ltda., sendo R\$ 1 de investimento e R\$ 2 de adiantamento para futuro aumento de capital social.

Em 29 de abril de 2013, a LDI comprou 34.576.582 quotas anteriormente pertencentes a Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. referente a 61,60%, a valor contábil, no montante de R\$31.575, que foi quitado através de pagamento em moeda corrente e transferência de quotas de participações de SPE’s.

Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. (“LPI”)

Em 2012 a LPI comprou da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A., 6.196.000 quotas (50% do capital social) da Serra Azul Incorporadora Ltda, no valor de R\$ 7.072.

Em 2012 a LPI comprou da Brasilimo - Empreendimentos Imobiliários Ltda, 4.679.925 ações (5% do capital social) da Phaser Incorporação SPE S.A., no valor de R\$ 4.680.

Em 2012, a LPI vendeu sua participação total ou parcial nas seguintes empresas:

- Participação de 50% na Briaçon Incorporação SPE Ltda., apurando uma perda no montante de R\$ 24.
- Participação de 50% na Laurenza Incorporação SPE S.A., apurando um ganho no montante de R\$ 12.192.
- Participação de 2,5% na Phaser Incorporação SPE S.A., apurando um ganho no montante de R\$ 864.
- Participação de 5% na Serra Azul Incorporadora Ltda., apurando um ganho no montante de R\$ 31.

Em 2013, a LPI recebeu 564.408 ações da acionista ALA STB Participações Ltda., (13% do capital social) da Laurenza Incorporação SPE S.A., mediante a cessão e transferência das ações, através da redução da conta de reserva de capital do resultado de operações com sócios no valor de R\$ 2.941.

Em 2013, a LPI cedeu para a LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“LDI”), 860.000 quotas da Lindex Estacionamento Ltda., referente a 50% de participação pelo valor contábil de R\$ 1.590, que foi compensado com saldo de adiantamento para futuro aumento de capital que a “LDI” realizou durante o exercício de 2013.

Em 2013, a LPI comprou da Cyrela Brazil Realty S.A., 982.350 quotas (50% do capital social) da Pio XII Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor de R\$ 1.392.

Em 2013, a LPI comprou da CRG Investimentos Imobiliários Ltda., 10.918.000 quotas (21,84% do capital social) da Forenza Incorporação SPE Ltda., no valor de R\$ 7.875.

Em 2013, a LPI cedeu para Amazonas Itaim Empreendimentos e Participações Ltda., 4.168.000 quotas à integralizar da Forenza Incorporação SPE Ltda., correspondente a 8,34% do capital social, passando a deter 46,50% de participação.

Em 2013, a LPI cedeu a título de integralização de capital social na LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda (“LPU”), quotas das seguintes investidas que totalizavam o montante de R\$ 25.110, a valor contábil de participação:

<u>Nome</u>	<u>% Participação</u>
Toulouse Incorporações SPE Ltda.	18
Maravat Incorporações SPE Ltda.	18
Verona Incorporações SPE Ltda.	18

Em 29 de abril de 2013, a LPI realizou aumento de capital social no valor de R\$ 6.465 na LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda., através da utilização da transferência do saldo de adiantamento para futuro aumento de capital.

Ato contínuo, a LDI, adquiriu da LPI 31.576.582 quotas da LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda., referente a participação de 61,60% da empresa, pelo valor de R\$ 31.575, que foi quitado através do pagamento de R\$ 6.180 em moeda corrente e R\$ 25.395 mediante a transferência das quotas nas seguintes SPE's:

<u>Nome</u>	<u>% Participação</u>
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30
E.Z.L.I Empreendimento Imobiliário Ltda.	30
Saint Hilaire Incorporações SPE Ltda.	11,67
Viradouro Incorporações SPE Ltda.	99,99
Jaú Incorporações SPE Ltda.	99,99
Jardim Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda.	99,71
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	100
Prudente Incorporação SPE Ltda.	100
Tutoia Empreendimento Imobiliário S.A.	25
Las Brisas Incorporação SPE Ltda.	99,99
Firenze Incorporação SPE Ltda.	100
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	99,99
Piper Empreendimento S.A.	40

Demais investidas

Em 11 de maio de 2012, foi realizada reunião do conselho da administração que aprovou a incorporação da controlada Santa Cristina Empreendimentos e Participações SPE Ltda. pela LDI. Na data da incorporação o total de ativos da controlada era de R\$513, passivos de R\$35 e patrimônio líquido de R\$478.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem todos os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores

objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para devedores duvidosos, impostos diferidos ativos, provisão para demandas judiciais, percentual de andamento de obra, resultado de incorporação e venda de imóveis e imposto de renda sobre receitas corrente e diferido, mensuração de instrumentos financeiros, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma. A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é R\$ = Real.

A Diretoria da Companhia autorizou as demonstrações financeiras em 14 de março de 2014.

b) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas, e compreendem as informações contábeis da Companhia e de suas controladas.

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as Companhias consolidadas. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as Companhias consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de acionistas não controladores.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, apresentadas a seguir:

	31.12.2013		31.12.2012	
	% Participação		% Participação	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
<u>Controladas da LDI Desenvolvimento Imobiliária S.A.</u>				
Lindencorp Participações, Administração e Serviços S.A.	99,86	-	99,86	-
Lindenhous Comercialização Private Ltda.	100	-	-	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	85,49	-	85,49	-
LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda.	100	-	-	100
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	100	-	100	-
<u>Controladas da Construtora Adolpho Lindenberg S.A.</u>				
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	-	99,99	-	99,99
Cal Construtora e Serviços da Mão de Obra Ltda.	-	99,54	-	99,54
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	-	99,99	-	79,42
<u>Controlada da LPU Lindencorp Part. e Urbanismo Ltda.</u>				
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	100	80	-

Controladas da Lindencorp Part. e Incorp. Ltda

Acireale Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Alameda Jardins Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Altavis Empreend. Imobiliários e Participações SPE Ltda.	-	50	-	50
Amadora Incorporação Ltda.	-	99	-	99
Bergamo Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Brandenburgo Incorporação SPE Ltda.	-	100	-	100
Castres Incorporação Ltda.	-	99,99	-	-
Catanzarro Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Clermont Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Dolder Incorporação SPE Ltda.	-	50	-	50
Ferrette Incorporação Ltda.	-	99,99	-	-
Firenze Incorporação SPE Ltda.	-	100	100	-
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	-	99,99	99,99	-
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	50	50	-
Jaú Incorporação SPE Ltda.	-	99	99	-
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda.	-	99,71	99,71	-
Las Brisas Incorporação SPE Ltda.	-	100	99,99	-
Laurenza Incorporação SPE S.A.	-	63	-	50
Leal Participações Ltda.	-	99	-	99
Lion Incorporação SPE Ltda.	-	100	-	100
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	-	100	100	-
Madière Incorporação Ltda.	-	99	-	99
Madri Incorporação SPE Ltda.	-	90	-	90
Morata Incorporação Ltda.	-	99	-	99
Morawa Incorporação SPE Ltda.	-	100	-	100
Novara Incorporação Ltda.	-	99	-	99
Oxford Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	-	90	-	99
Pio XII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100	-	50
Pisa Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Prudente Incorporadora SPE Ltda.	-	100	50	-
Ravenna Incorporação Ltda.	-	99,99	-	-
Residencial Raízes Incorporação SPE Ltda.	-	100	-	80
Rochelle Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Santo Avelino Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	99,99	-	99,99
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Segesta Incorporação SPE Ltda.	-	100	-	100
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	-	50	-	50
Sorrento Incorporação SPE Ltda.	-	100	-	100
Toliara Incorporação SPE Ltda.	-	70	-	100
Trevi Incorporação Ltda.	-	99	-	99
Treviso Incorporação SPE Ltda.	-	60	-	99
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Tunísia Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Valência Incorporação Ltda.	-	100	-	-
Varandas Residências Iluminadas SPE Ltda.	-	100	-	80
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	-	99	-	99
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	-	99,99	99,99	-
Viseu Incorporação Ltda.	-	99,99	-	-
Win Work Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1. 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 (R3) - Contratos de Construção, CPC 30 (R1) Receitas, CPC 12 Ajuste a Valor Presente, à Orientação - OCPC 01 (R1) - 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 este 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;

- Os montantes das receitas de vendas apuradas, conforme descrito no tópico anterior, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, 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 efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

3.2. Apuração do resultado de prestação de serviços e demais atividades

a) Reconhecimento da receita

As receitas da prestação de serviços são reconhecidas à medida em que os serviços são prestados.

b) Reconhecimento de custos e despesas

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.3. Despesas comerciais

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.

Os gastos com estandes de vendas são contabilizados diretamente ao resultado por possuírem expectativa de vida útil inferior a 1 ano, e quando superior a esse período, são contabilizados diretamente ao imobilizado, sendo depreciado conforme prazo de vigência do estande de vendas.

3.4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a estas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

a) 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 de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

b) Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

c) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para vender o ativo.

d) Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nestas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada.

A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de revisões por parte das autoridades fiscais. O valor destas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de revisões fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável.

e) Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação

dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na nota explicativa nº 22.

f) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas em caixa e equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

3.6. Contas a receber de clientes e provisão para devedores duvidosos

Demonstrados ao custo, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente. A provisão para devedores duvidosos é constituída, quando aplicável, com base na avaliação da Administração quanto à expectativa de perdas na realização das contas a receber, considerando a expectativa de recuperação do bem financiado e histórico de perdas.

3.7. Imóveis a comercializar

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros incorridos durante a fase de construção do empreendimento.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos balanços não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamento.

3.8. Investimentos

As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais da metade dos direitos a voto (capital votante). As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias e saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminadas. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (“impairment”) do ativo transferido.

b) Participações em não controladas

São registradas como resultado de equivalência patrimonial.

c) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas e não controladas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

3.9. Intangível

Ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro ou na mais-valia dos ativos das participações societárias adquiridas, com prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos imobiliários correspondentes ou da expectativa de realização dos ativos, os quais são amortizados no prazo médio de três anos, a partir dos lançamentos desses empreendimentos imobiliários.

3.10. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. 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.

3.11. Obrigações por aquisições de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis").

3.12. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.13. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

3.14. Impostos

Impostos correntes

O imposto de renda (25%) e a contribuição social (9%) são calculados pela Companhia observando-se suas alíquotas nominais, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas Companhias, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de serviços e locação, e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de serviços e locação e sobre a totalidade da receita financeira, sobre os quais se aplicam as alíquotas regulares de imposto de renda e da contribuição social.

A maioria das controladas da Companhia adota a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são

tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS).

Impostos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização (nota explicativa nº 17).

3.15. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (a) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (b) 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.

3.16. Remuneração com base em ações

Funcionários (inclusive executivos sênior) da Companhia recebem remuneração em forma de pagamento baseado em ações, em que os funcionários prestam serviços em troca de títulos patrimoniais (“transações liquidadas com títulos patrimoniais”).

Transações liquidadas com títulos patrimoniais

O custo de transações com funcionários liquidadas com instrumentos patrimoniais, e com prêmios outorgados, é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um modelo de precificação externo, o qual utiliza um método de valorização apropriado. Mais detalhes estão demonstrados na nota explicativa nº 22.

O custo de transações liquidadas com títulos patrimoniais é reconhecido, em conjunto com um correspondente aumento no patrimônio líquido, ao longo do período em que a performance e/ou condição de serviço são cumpridos, com término na data em que o funcionário adquire o direito completo ao prêmio (data de aquisição). A despesa acumulada reconhecida para as transações liquidadas com instrumentos patrimoniais em cada data-base até a data de aquisição reflete a extensão em que o período de aquisição tenha expirado e a melhor estimativa da Companhia do número de títulos patrimoniais que serão adquiridos.

A despesa na demonstração do resultado do exercício é registrado em “Despesas com pessoal” e representa a movimentação em despesa acumulada reconhecida no início e fim daquele período.

Em uma transação liquidada com títulos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em “plano de opção de compra de ações” correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é

reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total do contrato de pagamentos liquidados com títulos patrimoniais, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Quando um prêmio de liquidação com instrumentos patrimoniais é cancelado, o mesmo é tratado como se tivesse sido adquirido na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do prêmio é reconhecida imediatamente. Isto inclui qualquer prêmio em que as condições de não aquisição dentro do controle da Companhia ou da contraparte não são cumpridas. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado como plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme descrito no parágrafo anterior. Todos os cancelamentos de transações liquidadas com títulos patrimoniais são tratados da mesma forma.

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição no cálculo do resultado por ação diluído (nota explicativa nº 21.6).

3.17. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço. São classificados nas seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em resultado financeiro no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Neste caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação;
- **Mantidos até o vencimento:** Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a entidade tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São contabilizados no resultado os rendimentos auferidos e os saldos são demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos;
- **Empréstimos e recebíveis:** Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os promitentes compradores de imóveis e demais contas a receber com característica semelhante. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

- Passivos financeiros não derivativos: A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

- Instrumentos financeiros derivativos: A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes de suas operações e utiliza instrumentos financeiros derivativos para minimizar sua exposição a esses riscos, tais como swaps, para proteger-se dos riscos de taxas de câmbio. Instrumentos financeiros derivativos são mensurados ao valor justo (valor de mercado) em cada data de divulgação de balanço. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2013 a controlada Lindencorp Participações e Incorporação Ltda., possuía operação de “Swap” mensurado ao valor justo e sua valorização e/ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de receita ou despesa financeira, no resultado do período conforme demonstrado na nota explicativa nº28.

3.18. Lucro por ação

O cálculo básico de lucro por ação é efetuado mediante a divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações.

4. REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

4.1. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs (CONSOLIDADO)

Em maio de 2011, um pacote de cinco normas de consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações foi emitido, incluindo a IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revisada em 2011) e IAS 28, aplicáveis a períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, de forma retrospectiva.

A adoção das IFRSs 10 e 11 resultou em alterações na contabilização de determinadas participações societárias mantidas pelo Grupo nas Demonstrações Financeiras consolidadas.

Em atendimento a essas novas normas do IFRS, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) editou determinados normativos, CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3), que contemplam esses requerimentos.

Considerando a nova definição de controle e as diretrizes adicionais de controle definidas nessas IFRSs e CPCs, determinadas participações societárias, anteriormente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional, passaram a ser registradas:

- a) Pelo método de equivalência patrimonial, resultando no registro da participação proporcional da Sociedade nos ativos líquidos, resultado do exercício e outros resultados abrangentes da Sociedade em uma única conta que apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou do resultado abrangente como “investimentos” e “equivalência patrimonial”, respectivamente; ou
- b) Pelo método da consolidação integral como controlada da Companhia, resultando no registro dos ativos, bem como as receitas e despesas, apresentados separadamente na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou em outros resultados abrangentes, respectivamente, destacando-se a participação dos não controladores.

4.2. MUDANÇA DO CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS EM SOCIEDADE COLIGADA (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

A Companhia possui participação na coligada REP - REP Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“REP”) que atua no segmento de locação e obtenção de renda por meio de arrendamento mercantil operacional das suas propriedades. Até 31 de dezembro de 2012 a REP registrava suas propriedades para investimento com base no custo de aquisição deduzido das depreciações acumuladas. Em 2013, a Administração da REP decidiu alterar o critério de avaliação das propriedades para o método do valor justo, conforme previsto pelo CPC 28 - Propriedades para Investimento.

Para fins de comparabilidade foram apurados os efeitos da mudança de prática contábil nos exercícios comparativos, os quais estão sendo reapresentados. Como consequência da mudança de prática contábil da REP, foi realizado ajuste no montante de R\$ 8.407 aumentando o saldo de investimentos contra o patrimônio líquido da Companhia em 1º de janeiro de 2012 e um ajuste no montante de R\$ 13.622 aumentando o saldo de investimentos contra o resultado do exercício (equivalência patrimonial) da Companhia em 31 de dezembro de 2012.

4.3. CORREÇÃO DO SALDO DE CONSOLIDAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES PARCELADAS NO REFIS IV (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

Após análise detalhada do extrato de consolidação do REFIS IV de determinadas controladas, disponibilizado pela Receita Federal do Brasil, identificou-se que o registro contábil realizado a época da consolidação não considerou parte dos débitos consolidados e a atualização do saldo devedor desde sua origem, o que gerou um erro na mensuração do passivo da dessas controladas que possuíam processos em parcelamento.

Desta forma apurou-se um complemento do REFIS IV no montante de R\$ 1.434 em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

Os ajustes não acarretaram impactos das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, dos fluxos de caixa e do valor adicionado em 31 de dezembro de 2012.

4.4. DEMONSTRAÇÃO DOS AJUSTES EFETUADOS PELA COMPANHIA (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

A Companhia preparou suas demonstrações financeiras cumprindo as normas previstas nos CPCs. Esta nota detalha os principais ajustes efetuados pela Companhia nos balanços patrimoniais individuais e consolidados de abertura em 1º de janeiro de 2012 e de 31 de dezembro de 2012 e nas respectivas demonstrações do resultado individual e consolidado e dos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, ambos preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Efeitos da adoção das IFRSs e dos CPCs no balanço patrimonial controladora

Em 01/01/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

	<u>Originalmente</u> <u>Apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo</u> <u>Reapresentado</u>
ATIVO			
Outros ativos circulantes	1.612	-	1.612
Total dos ativos circulantes	1.612	-	1.612
NÃO CIRCULANTE			
Investimentos	247.477	8.407	255.884
Outros ativos não circulantes	9.425	-	9.425
Total dos ativos não circulantes	256.902	8.407	265.309
TOTAL DOS ATIVOS	258.514	8.407	266.921
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Empréstimos e financiamentos	41.080	-	41.080
Outros passivos circulantes	4.040	-	4.040
Total dos passivos circulantes	45.120	-	45.120
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	26.461	-	26.461
Outros passivos não circulantes	7.475	1.434	8.909
Total dos passivos não circulantes	33.936	1.434	35.370
Total do patrimônio líquido dos controladores	179.458	6.973	186.431
Total do patrimônio líquido dos não controladores	-	-	-
Total do patrimônio líquido	179.458	6.973	186.431
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	258.514	8.407	266.921

Em 31/12/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

	<u>Originalmente</u> <u>Apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo Reapresentado</u>
ATIVO			
Outros ativos circulantes	1.134	-	1.134
Total dos ativos circulantes	1.134	-	1.134
NÃO CIRCULANTE			
Investimentos	312.914	22.630	335.544
Outros ativos não circulantes	8.975	(1)	8.974
Total dos ativos não circulantes	321.889	22.629	344.518
TOTAL DOS ATIVOS	323.023	22.629	345.652
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Empréstimos e financiamentos	1.792	-	1.792
Outros passivos circulantes	33.981	-	33.981

Total dos passivos circulantes	35.773	-	35.773
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	25.555	-	25.555
Outros passivos não circulantes	66.847	2.034	68.881
Total dos passivos não circulantes	<u>92.402</u>	<u>2.034</u>	<u>94.436</u>
Total do patrimônio líquido dos controladores	<u>194.848</u>	<u>20.595</u>	<u>215.443</u>
Total do patrimônio líquido	<u>194.848</u>	<u>20.595</u>	<u>215.443</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>323.023</u>	<u>22.629</u>	<u>345.652</u>

Efeitos da adoção das IFRSs na demonstração controladora do resultado

Em 31/12/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

	<u>Originalmente</u> <u>Apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo</u> <u>Ajustado</u>
Receita	777	-	777
Custo incorrido das unidades vendidas	(513)	-	(513)
Lucro bruto	264	-	264
Receita (despesas) operacionais	41.320	1.430	42.750
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	41.584	1.430	43.014
Resultado financeiro	(13.213)	-	(13.213)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	28.371	1.430	29.801
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-
Lucro líquido do período	<u>28.371</u>	<u>1.430</u>	<u>29.801</u>

Efeitos da adoção das IFRSs na demonstração controladora dos fluxos de caixa

Em 31/12/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

	<u>Originalmente</u> <u>Apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo</u> <u>Ajustado</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(4.474)	-	(4.474)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(19.718)	-	(19.718)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	24.105	-	24.105
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	299	-	299
Saldo final de caixa e equivalentes	212	-	212

Efeitos da adoção das IFRSs e dos CPCs no balanço patrimonial consolidado

Em 01/01/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

	<u>Originalmente</u> <u>Apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo</u> <u>Reapresentado</u>
ATIVO			
Contas a receber de clientes	69.291	(13.200)	56.091
Imóveis a comercializar	247.828	(27.278)	220.550
Outros ativos circulantes	<u>64.584</u>	<u>(31.253)</u>	<u>33.331</u>
Total dos ativos circulantes	381.703	(71.731)	309.972
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber de clientes	72.788	(18.273)	54.515
Imóveis a comercializar	79.115	(77.592)	1.523
Investimentos	998	169.578	170.576
Propriedades para investimento	73.178	(73.178)	-
Outros ativos não circulantes	<u>25.427</u>	<u>7.635</u>	<u>33.062</u>
Total dos ativos não circulantes	<u>251.506</u>	<u>8.170</u>	<u>259.676</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>633.209</u>	<u>(63.561)</u>	<u>569.648</u>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Empréstimos e financiamentos	87.114	(7.131)	79.983
Obrigações por aquisição de imóveis	55.004	(33.766)	21.238
Adiantamentos de clientes	46.416	(2.583)	43.833
Outros passivos circulantes	<u>57.779</u>	<u>(11.422)</u>	<u>46.357</u>
Total dos passivos circulantes	246.313	(54.902)	191.411
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	112.875	(17.464)	95.411
Obrigações por aquisição de imóveis	53.735	(23.735)	30.000
Adiantamentos de clientes	25.324	(1.409)	23.915
Outros passivos não circulantes	13.004	(1.136)	11.868
Total dos passivos não circulantes	<u>204.938</u>	<u>(43.744)</u>	<u>161.194</u>
Total do patrimônio líquido dos controladores	<u>179.458</u>	<u>6.973</u>	<u>186.431</u>
Total do patrimônio líquido dos não controladores	<u>2.500</u>	<u>28.112</u>	<u>30.612</u>
Total do patrimônio líquido	<u>181.958</u>	<u>35.085</u>	<u>217.043</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>633.209</u>	<u>(63.561)</u>	<u>569.648</u>

Em 31/12/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

	<u>Originalmente</u> <u>Apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo</u> <u>Reapresentado</u>
ATIVO			
Contas a receber de clientes	178.109	(80.753)	97.356
Imóveis a comercializar	270.175	(100.626)	169.549
Outros ativos circulantes	<u>86.437</u>	<u>(42.031)</u>	<u>44.406</u>
Total dos ativos circulantes	534.721	(223.410)	311.311
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber de clientes	53.130	(25.724)	27.406
Imóveis a comercializar	46.858	(10.929)	35.929
Investimentos	2.244	254.331	256.575
Propriedades para investimento	103.238	(103.238)	-
Outros ativos não circulantes	<u>28.911</u>	<u>22.038</u>	<u>50.949</u>
Total dos ativos não circulantes	<u>234.381</u>	<u>136.478</u>	<u>370.859</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>769.102</u>	<u>(86.932)</u>	<u>682.170</u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Empréstimos e financiamentos	48.306	(5.546)	42.760
Debêntures	17.217	-	17.217
Obrigações por aquisição de imóveis	26.607	(12.608)	13.999
Adiantamentos de clientes	34.982	136	35.118
Outros passivos circulantes	<u>72.531</u>	<u>(23.242)</u>	<u>49.289</u>
Total dos passivos circulantes	199.643	(41.260)	158.383
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	202.013	(78.714)	123.299
Debêntures	62.403	-	62.403
Obrigações por aquisição de imóveis	23.394	(18.264)	5.130
Adiantamentos de clientes	72.384	-	72.384
Outros passivos não circulantes	12.186	110	12.296
Total dos passivos não circulantes	<u>372.380</u>	<u>(96.868)</u>	<u>275.512</u>
Total do patrimônio líquido dos controladores	<u>194.848</u>	<u>20.595</u>	<u>215.443</u>
Total do patrimônio líquido dos não controladores	<u>2.231</u>	<u>30.601</u>	<u>32.832</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>769.102</u>	<u>(86.932)</u>	<u>682.170</u>

Efeitos da adoção das IFRSs na demonstração consolidada do resultado

Em 31/12/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

	<u>Originalmente</u> <u>Apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo</u> <u>Ajustado</u>
Receita	272.577	(126.502)	146.075
Custo incorrido das unidades vendidas	(174.054)	71.579	(102.475)
Lucro bruto	98.523	(54.923)	43.600
Receitas (despesas) operacionais	(43.726)	52.256	8.530
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	54.797	(2.667)	52.130
Resultado financeiro	(16.924)	3.174	(13.750)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	37.873	507	38.380
Imposto de renda e contribuição social	<u>(8.812)</u>	<u>4.361</u>	<u>(4.451)</u>
Lucro líquido do período	<u>29.061</u>	<u>4.868</u>	<u>33.929</u>
Lucro líquido do período atribuível a:			
Aos controladores	28.371	1.430	29.801
Aos não controladores	<u>690</u>	<u>3.438</u>	<u>4.128</u>
	<u>29.061</u>	<u>4.868</u>	<u>33.929</u>

Efeitos da adoção das IFRSs na demonstração consolidada dos fluxos de caixa

Em 31/12/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

	<u>Originalmente</u> <u>Apresentado</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo Ajustado</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(60.283)	80.977	29.694
Fluxo de caixa das atividades de investimento	3.712	(48.037)	(44.325)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	97.266	(54.851)	42.415
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	23.919	(16.432)	7.487
Saldo final de caixa e equivalentes	64.614	(29.343)	35.271

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012 (Reapresentado)
Bancos conta movimento	37	56	2.111	2.525
Aplicações financeiras	<u>-</u>	<u>156</u>	<u>33.866</u>	<u>32.746</u>
	<u>37</u>	<u>212</u>	<u>35.977</u>	<u>35.271</u>

As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDB remunerados a taxas que variam de 98% a 102% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e para as quais não há restrições para seu resgate imediato.

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

São representados por:

	Consolidado	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
		(Reapresentado)
Incorporação e venda de imóveis	138.265	123.370
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(545)
Aluguéis e serviços a receber	8.660	4.514
Ajuste a valor presente	<u>(1.507)</u>	<u>(2.577)</u>
	<u>145.418</u>	<u>124.762</u>
Circulante	104.863	97.356
Não circulante	40.555	27.406

Em decorrência das práticas contábeis mencionadas na nota explicativa nº 3.1, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M mais juros de 12% ao ano após a entrega das chaves.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensurados a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na nota explicativa nº 3.13. A taxa média de desconto praticada pela Companhia foi de 5,91% ao ano.

O cronograma de vencimentos da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2013 pode ser apresentado da seguinte forma:

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		(Reapresentado)
2014	-	18.609
2015	21.100	4.350
2016	16.261	2.219
2017	1.623	1.275
Após 2017	<u>1.571</u>	<u>953</u>
	<u>40.555</u>	<u>27.406</u>

7. CONTAS A RECEBER PELA VENDA DE INVESTIMENTOS

Representa as contas a receber decorrentes das operações societárias mencionadas na nota explicativa nº 1, e possuem previsão contratual de recebimento em até 12 meses, exceto quando indicado:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
Mansolli Incorporação SPE Ltda.	674	1.314	853
ALA STB Participações Ltda. (a)	-	-	<u>5.645</u>
	<u>674</u>	<u>1.314</u>	<u>6.498</u>
Circulante	674	1.314	5.858
Não circulante	-	-	640

(a) Contas a receber pela venda de 20% de participação na SPE Laurenza, para a ALA STB Participações Ltda..

8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representado pelos custos incorridos dos empreendimentos imobiliários em construção e disponíveis para venda ou incorporação, conforme demonstramos a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
Imóveis em construção	178.740	187.275
Imóveis concluídos	28.973	4.003
Terrenos	<u>36.914</u>	<u>14.200</u>
	<u>244.627</u>	<u>205.478</u>
Circulante	135.937	169.549
Não circulante	108.690	35.929

9. PARTES RELACIONADAS

9.1. Operações de mútuos entre partes relacionadas

Referem-se a operações de contas correntes, realizadas com empresas controladas e outras partes relacionadas, registradas a título de contas correntes, realizadas com vencimento indeterminado e sem cobrança de encargos financeiros:

Ativo não circulante

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
<u>Partes diretamente relacionadas ao grupo LDI:</u>			
Amadora Incorporação SPE Ltda.	-	9	-
Catanzarro Incorporação SPE Ltda.	-	2	-
Firenze Incorporação SPE Ltda.	274	-	-
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	65	-	-
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S.A.	24	-	24
Laurenza Incorporação SPE S.A.	-	5	-
Madri Incorporação SPE Ltda.	-	4	-

Mais Casa Incorporadora	3	-	3
Mansolli Incorporação SPE Ltda.	838	-	838
Mas 1 Participações Ltda.	1.559	-	1.559
Mônaco Incorporação S.A.	-	-	2.677
Morata Incorporação SPE Ltda.	-	2	-
Nabi Andrade Construtora Ltda. (Win Work Pinheiros)	-	-	154
Oxford Incorporação SPE Ltda.	-	8	-
Phaser Incorporação SPE S.A.	-	-	122
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	-	87	-
Pisa Incorporação SPE Ltda.	-	15	-
Reserva Atlântica Empreend. S.A.	1.311	-	1.311
Saint Hilaire Incorporação SPE Ltda.	1	-	-
Salzburgo Incorporação SPE Ltda.	2	-	-
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	-	1	-
Tael Incorp. e Construtora Ltda. (SPE Resid. Raízes)	-	-	383
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	-	29	-
Vitaliano / Lubeck Inc. SPE Ltda.	14	-	-
Lindenberg São Paulo Incorp. Ltda.(SPE Toliara)	-	-	2.418
Demais créditos	1	-	-
<u>Parceiros em controladas e demais:</u>			
Cipasa Desenvolvidos Urbano (SPE Marsala)	-	23	-
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Alpha)	-	179	-
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Beta)	-	6	-
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Zeta)	-	374	-
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Delta)	-	569	-
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Épsilon)	-	640	-
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Eta)	-	15	-
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Gama)	-	10	-
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Kappa)	-	194	-
EZ TEC Empreend. e Partic. S.A. (Ares da Praça)	86	88	86
Rossi Residencial S.A. (SPE Messina)	-	516	-
Rossi Residencial S.A. (SPE Piper)	1.128	-	1.128
Aldebaran Urbanismo Ltda.	-	1.218	1.012
Alfa Empreend. Imob. Ltda.	-	260	213
WTB Empreend. Imob. Ltda.	-	1.216	1.079
Demais créditos	-	-	<u>275</u>
	<u>5.306</u>	<u>5.470</u>	<u>13.282</u>

Passivo circulante

	Controladora	Consolidado	
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012 (Reapresentado)
<u>Partes diretamente relacionadas ao grupo LDI:</u>			
Forenza Incorporação SPE Ltda.	-	1.436	-
Jau Incorporação SPE Ltda.	-	-	315
Dolder Incorporação SPE Ltda.	-	262	-
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	-	1.203	-
Las Brisas Incorporação SPE Ltda.	1	-	-
Outros débitos	-	-	10
<u>Parceiros em controladas e demais:</u>			
Parceiros Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	-	-	816
Pedreira Itaquera (SPE Itaquera Desenv.)	700	700	700
PDG Realty S.A. (SPE Jardim Morumbi)	433	11.637	433
EZ TEC Empreend. e Partic. S.A. (SPE Phaser)	-	7	-
Rossi Residencial S.A. (SPE Piper)	-	922	-
Rossi Residencial S.A. (SPE Messina)	-	-	1.600
Rossi Residencial S.A. (SPE Santa Amanda)	-	<u>1.246</u>	-
	<u>1.134</u>	<u>17.413</u>	<u>3.874</u>

9.2. Remuneração da Administração

A Assembleia Geral Ordinária, realizada no dia 6 de maio de 2013, fixou a remuneração global anual em até R\$6.000, sendo pago no exercício de 2013 o montante de R\$488 (R\$406 em 2012) e apropriado como participações a pagar o montante de R\$ 500, ambos registrados na rubrica “Despesas de Pessoal”.

10. INVESTIMENTOS

Representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
				(Reapresentado)
Participações em controladas	343.544	214.978	-	-
Participações em não controladas	123.728	103.346	340.055	256.575
Ágio e mais valia de ativos	<u>10.878</u>	<u>17.220</u>	-	-
	<u>478.150</u>	<u>335.544</u>	<u>340.055</u>	<u>256.575</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	<u>8.275</u>	<u>3.187</u>	<u>33.277</u>	<u>16.966</u>
Provisão para perda com investimentos em controladas	-	(6.095)	-	-
Provisão para perda com investimentos em não controladas	-	<u>(323)</u>	<u>(188)</u>	<u>(492)</u>
	<u>-</u>	<u>(6.418)</u>	<u>(188)</u>	<u>(492)</u>
	<u>486.425</u>	<u>332.313</u>	<u>373.144</u>	<u>273.049</u>

10.1. Informações sobre as controladas diretas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com o balanço na data-base 31 de dezembro de 2013 e de 2012:

31 de dezembro de 2013

	<u>Ações/ quotas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor Investimento</u>
<u>Sociedades controladas LDI</u>							
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	1.116.357	1.116	85,49%	18.756	10.038	16.035	8.581
Lindenhuse Comercialização Private Ltda.	1.000	1	100,00%	519	560	519	560
Lindencorp Participações, Administração e Serviços S.A.	6.558.000	6.558	99,86%	42	3.735	42	3.730
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	173.169.000	173.169	100,00%	88.481	265.471	88.481	265.471
LPU Lindecorp Participações e Urbanismo Ltda.	64.507.000	64.507	100,00%	(622)	65.202	<u>(621)</u>	<u>65.202</u>
						<u>104.456</u>	<u>343.544</u>
<u>Sociedades não controladas</u>							
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	203.149.000	203.149	38,08%	57.233	321.326	21.794	122.361
Lindex Estacionamento Ltda.	1.720.000	1.720	50,00%	214	2.735	107	1.367
Ares da Praça Empreendimentos	13.621.000	13.621	30,00%	24.070	35.434	355	-
E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários	22.309.000	22.309	30,00%	(10.126)	11.048	(86)	-
Jaú Inc. SPE Ltda.	-	-	-	-	-	4	-
Joaquim Macedo Inc. SPE S.A.	-	-	-	-	-	(1)	-
Lisboa Inc. SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	-
Piper Empreend. S.A.	3.004.000	3.004	40,00%	(186)	(464)	212	-
Prudente Inc. SPE S.A.	-	-	-	-	-	(1)	-
Tutoia Empreend. Imob. S.A.	1.000	1	25,00%	16	181	2	-
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	-
Jardim Morumbi Empreend. Imob S.A.	-	-	-	-	-	<u>211</u>	<u>-</u>
						<u>22.595</u>	<u>123.728</u>
						<u>127.051</u>	<u>467.272</u>

Sociedades não controladas LPI

Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	1.488	653	298	131
Altavis Empreend. Imob. e Partic. SPE Ltda.	1.000	1	50,00%	-	(5)	-	(2)
Piper Empreendimento S.A.	3.004.000	3.004	40,00%	(186)	(464)	(74)	(186)
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A.	272.000	272	8,11%	(1)	128	-	10
Fazenda Roseira Eta Empreend. Imob. S.A.	326.000	326	8,11%	(1)	181	-	15
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. S.A.	376.000	376	8,11%	(72)	308	(6)	25
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. S.A.	362.000	362	8,11%	(52)	344	(4)	28
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.	793.000	793	8,11%	572	929	46	75
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. S.A.	2.724.000	2.724	8,10%	(2)	1.284	-	104
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. S.A.	1.320.000	1.320	8,11%	(234)	1.245	(19)	101
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. S.A.	1.343.000	1.343	8,11%	813	1.350	66	109
Santa Iza Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	4.990	8.579	998	1.716
Marsala Incorporação SPE Ltda.	21.438.000	21.438	21,20%	(1.682)	15.280	(357)	3.240
Messina Incorporação SPE Ltda.	4.703.000	4.703	40,00%	10.294	23.283	4.118	9.313
Serra Azul Incorporadora Ltda.	13.892.000	13.892	45,00%	5.608	21.750	2.524	9.788
Forenza Incorporação SPE Ltda.	50.000.000	50.000	46,50%	470	25.762	218	11.979
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	11.198.000	11.198	25,00%	18.593	40.390	4.648	10.098
Londres Empreend. SPE S.A.	16.176.000	16.176	25,00%	38.323	66.759	9.581	16.690
Mônaco Incorporação SPE S.A.	39.883.000	39.883	20,00%	71.779	157.606	14.356	31.521
Phaser Incorporação SPE S.A.	93.598.000	93.598	27,50%	23.626	108.912	6.497	29.951
Santa Lidia Empreend. e Particip. SPE Ltda.	24.964.000	24.964	50,00%	33.176	81.074	16.588	40.537
Ares da Praça Empreendimentos	13.621.000	13.621	30,00%	24.070	35.434	7.221	10.630
E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários	22.309.000	22.309	30,00%	(10.126)	11.048	(3.038)	3.314
Tutoia Empreend. Imob S.A.	1.000	1	25,00%	16	181	4	45
Saint Hilaire Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	11,67%	(1)	2	-	-
Lindex Estacionamento Ltda.	-	-	0,00%	-	-	177	-
LPU Lindencorp Participações e Incorporação Ltda.	-	-	0,00%	-	-	(67)	-

Sociedade não controladas LPU

Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S.A.	329.000	329	20,00%	(600)	5.820	(120)	1.163
Reserva Atlântica Empreend. S.A.	600.000	600	33,33%	(938)	2.073	(313)	691
Salzburgo Incorporação SPE Ltda.	200.000	200	1,00%	(625)	(557)	(6)	(6)
Toulouse Inc. SPE Ltda.	109.001.000	109.001	18,00%	(429)	109.940	(77)	19.789
Maravat Inc. SPE Ltda.	75.000.000	75.000	18,00%	(1)	74.878	(0)	13.478
Verona Incorporação SPE Ltda.	10.000.000	10.000	18,00%	43	9.945	8	1.792

85.861339.867

31 de dezembro de 2012

	<u>Ações/ quotas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor Investimento</u>
<u>Sociedades controladas LDI</u>							
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (*)	1.116.357	1.116	85,49%	3.031	(5.818)	3.031	(5.818)
Dom Pedro Empreend. Imob. Ltda.	3.700.000	3.700	80,00%	(22)	10.347	(18)	8.277
Firenze Inc. SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(241)	(240)	(241)	(240)
Ibirapuera Inc. SPE Ltda.	1.000	1	99,99%	(32)	(31)	(32)	(31)
Jaú Inc. SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	28	50	28	49
Jd Morumbi Empreend. Imob S.A.	26.350.155	26.350	50,00%	1.168	26.359	584	13.179
Joaquim Macedo Inc. SPE S.A.	1.000	1	99,71%	269	72	268	71
Las Brisas Inc. SPE S.A.	1.000	1	99,99%	(8)	(7)	(8)	(7)
Lindencorp Part Adm. e Serviços S.A.	6.557.599	6.558	99,86%	(2.748)	3.692	(2.744)	3.687
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	151.448.642	151.449	100,00%	36.988	189.587	36.988	189.587
Lisboa Inc. SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(29)	19	(29)	19
Prudente Inc. SPE S.A.	10.004	10	50,00%	1.018	46	509	23
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,99%	(305)	84	<u>(304)</u>	<u>86</u>
						<u>38.032</u>	<u>208.882</u>
<u>Sociedades não controladas LDI</u>							
Ares da Praça Empreendimentos	11.511.305	11.511	30,00%	(369)	8.069	(110)	2.423
E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários	19.206.261	19.206	30,00%	(238)	18.358	(71)	5.507
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S.A.	328.963	329	20,00%	(684)	6.420	(137)	1.284
Piper Empreend. S.A.	3.003.751	3.004	40,00%	(564)	(807)	(226)	(323)
REP – Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A.	185.449.446	185.449	38,08%	36.586	244.244	5.525	93.132
Reserva Atlântica Empreend. S.A.	600.000	600	33,33%	(1.163)	2.879	(388)	960
Tutoia Empreend. Imob. S.A.	1.000	1	25,00%	24	166	6	41
Saint Hilaire Inc. SPE Ltda.	1.000	1	11,67%	(30)	3	<u>(3)</u>	<u>-</u>
						<u>4.596</u>	<u>103.024</u>
						<u>42.628</u>	<u>311.906</u>
<u>Sociedades não controladas LPI</u>							
CBR 005 Empreend. Imob. Ltda.	1.547.900	1.548	50,00%	(39)	160	(19)	80
Costa São Caetano Empreend. S.A.	11.197.936	11.198	25,00%	29.458	46.794	7.367	11.701
Fazenda Roseira Alpha Empreend. S.A.	361.943	362	8,11%	(289)	396	(23)	32
Fazenda Roseira Beta Empreend. S.A.	2.724.007	2.724	8,10%	(510)	1.079	(41)	87
Fazenda Roseira Delta Empreend. S.A.	1.342.888	1.343	8,11%	(1.829)	4.187	(148)	340

Fazenda Roseira Epsilon Empreend. S.A.	1.319.556	1.320	8,11%	(1.167)	1.479	(95)	120
Fazenda Roseira Eta Empreend. S.A.	343.254	343	8,11%	(25)	160	(2)	13
Fazenda Roseira Gamma Empreend. S.A.	271.614	272	8,11%	(24)	129	(2)	10
Fazenda Roseira Kappa Empreend. S.A.	376.327	376	8,11%	(22)	379	(2)	31
Fazenda Roseira Zeta Empreend. S.A.	792.510	793	8,11%	909	1.057	74	86
Forenza Incorporação SPE Ltda.	50.000.000	50.000	33,00%	317	25.292	105	8.346
Lindex Estacionamento Ltda.	1.720.000	1.720	50,00%	483	2.167	241	1.083
Londres Empreendimentos S.A.	16.176.324	16.176	25,00%	32.127	56.067	8.032	14.017
Maravat Incorporação SPE Ltda.	50.000.000	50.000	18,00%	(7)	49.879	(1)	8.978
Marsala Incorporação SPE Ltda.	21.437.676	21.438	21,20%	(247)	16.962	(52)	3.597
Messina Incorporação SPE Ltda.	8.703.222	8.703	40,00%	8.285	16.988	3.314	6.795
Monaco Incorporação SPE S.A.	39.882.814	39.883	20,00%	53.534	89.492	10.707	17.898
Phaser Incorporação SPE S.A.	93.598.496	93.598	27,50%	(7.940)	85.285	(2.184)	23.453
Santa Iza Empreend Imobiliários Ltda.	1.000	1	20,00%	1.837	3.589	(654)	718
Santa Lidia Empreend. e Partic. SPE Ltda.	24.963.586	24.964	50,00%	25.454	64.898	12.727	32.449
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	85.001.000	85.001	18,00%	5.787	86.950	1.042	15.651
Verona Incorporação SPE Ltda.	10.000.000	10.000	18,00%	(97)	2.673	(17)	481
Serra Azul Incorporação SPE Ltda.	13.892.000	13.892	45,00%	2.272	16.142	1.022	7.262
Altavis Empreend. Imob. e Part. Ltda.	1.000	1	50,00%	(3)	(5)	(2)	(2)
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	537	(836)	<u>107</u>	<u>(167)</u>
						<u>41.496</u>	<u>153.059</u>
						<u>46.092</u>	<u>256.083</u>

(*) Embora a Companhia possua 85,49% de participação total na Construtora Adolpho Lindenberg S.A., foi constituída provisão de 100% do passivo a descoberto da investida, pelo fato de deter o controle do capital votante.

10.2. Movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Saldos no início do exercício	329.126	247.035	256.083	170.240
Adições por aporte de capital	97.376	67.514	64.916	46.690
Baixas por redução de capital ou venda	(39.705)	(4.883)	(44.863)	(5.105)
Dividendos recebidos e a receber	(33.821)	(39.885)	(24.799)	(7.498)
Ganho ou perda em transação com sócios	(1.877)	5.236	2.669	5.664
Resultado na venda de investimento	-	12.192	-	-
Equivalência patrimonial	127.051	42.628	85.861	46.092
Amortização de ágio em investimentos	-	(711)	-	-
Saldo no final do exercício	<u>478.150</u>	<u>329.126</u>	<u>339.867</u>	<u>256.083</u>

10.3. Adiantamentos para futuro aumento de capital em controladas

Os saldos são representados por adiantamentos efetuados às seguintes controladas:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012 (Reapresentado)
<u>Sociedades controladas</u>				
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	5.083	-	-	-
Vitaliano Empreend. Imobiliário Ltda.	14	-	14	-
Mais Casa Incorporadora	3	-	3	-
Mas 1 Participações Ltda.	1.559	-	1.559	-
Lindex Estacionamento Ltda.	332	-	332	-
LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda.	1.284	-	-	-
Pio XII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	37
Dom Pedro Empreend. Imobiliário SPE Ltda.	-	917	-	-
	<u>8.275</u>	<u>917</u>	<u>1.908</u>	<u>37</u>
<u>Sociedades não controladas</u>				
Altavis Empreend. Imob. e Partic. SPE Ltda.	-	-	3	3
Ares da Praça Inc. Ltda.	-	1.409	1.075	1.409
E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários	-	389	6.529	389
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. S.A.	-	-	177	356
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. S.A.	-	-	2	5
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. S.A.	-	-	518	1.087
Fazenda Roseira Épsilon Emp. Imob. S.A.	-	-	654	1.294
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. S.A.	-	-	-	14
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. S.A.	-	-	6	14
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. S.A.	-	-	188	382
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. S.A.	-	-	418	792
Forenza Inc. SPE Ltda.	-	-	6.806	490
Lindex Estacionamento Ltda.	-	-	-	263

Maravat Incorporação SPE Ltda.	-	-	1.401	2.122
Marsala Incorporação SPE Ltda.	-	-	619	-
Messina Incorporação SPE Ltda.	-	-	552	1.068
Mônaco Incorporação S.A.	-	-	427	427
Phaser Incorporação SPE S.A.	-	-	3.789	1.872
Piper Empreendimento S.A.	-	472	1.393	472
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	-	-	3.345	-
Serra Azul Incorporadora Ltda.	-	-	961	963
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	-	-	288	2.912
Verona Incorporação SPE Ltda.	-	-	417	595
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	24	-
Reserva Atlantica Empreend. S.A.	-	-	1.777	-
	-	<u>2.270</u>	<u>31.369</u>	<u>16.929</u>
	<u>8.275</u>	<u>3.187</u>	<u>33.277</u>	<u>16.966</u>

10.4. Ágio sobre investimento

	% Tx anual amortização	Controladora	
		31.12.2013	31.12.2012
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (em abril de 2008)	(iii)	9.795	9.795
REP Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A (em setembro de 2007)	(ii)	2.130	2.130
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda. (em dezembro de 2007)	(i)	3.624	3.624
Dom Pedro Empr. Imob. Ltda. (em maio de 2006)	(i)	-	1.391
Pedreira Itaquera Ltda. (em agosto de 2008)	(i)	-	<u>6.228</u>
Subtotal do ágio		15.549	23.168
Amortizações acumuladas		<u>(4.671)</u>	<u>(5.948)</u>
Intangível líquido		<u>10.878</u>	<u>17.220</u>

- (i) A mais valia correspondente a empresa Win Work Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda., esta totalmente amortizados de acordo com o progresso financeiro das obras e consequente realização do lucro imobiliário, uma vez que são Sociedades de Propósito Específico. Nas demonstrações consolidadas, o saldo é demonstrado no grupo de imóveis a comercializar.
- (ii) Até 31 de dezembro de 2008 a amortização do ágio referente à REP foi feita proporcionalmente às curvas do lucro líquido projetado pela Administração, mas não sofreram novas amortizações a partir de 2009. Em função da redução da participação da Companhia na REP ocorrida em 2011, foi realizada baixa proporcional do saldo do ágio correspondente. Nas demonstrações consolidadas o saldo é demonstrado no grupo do intangível.
- (iii) O ágio na aquisição da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. foi constituído em 2008 e é decorrente da marca “Adolpho Lindenberg” e não está sujeita a amortização, mas a avaliação anual de recuperação. Nas demonstrações consolidadas o saldo é demonstrado no grupo do intangível.

Com base nas projeções de fluxo de caixa descontado de cada empreendimento, a Administração da Companhia não identificou nenhum indicador de perda da substância econômica dos ágios registrados em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

11. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
Equipamentos de informática	20	409	405	851	722
Móveis e utensílios	10	262	189	354	243
Demais ativos	10 a 20	<u>1.249</u>	<u>1.293</u>	<u>1.317</u>	<u>1.363</u>
		1.920	1.887	2.522	2.328
Depreciação acumulada	-	<u>(1.669)</u>	<u>(1.571)</u>	<u>(2.002)</u>	<u>(1.845)</u>
Imobilizado líquido		<u>251</u>	<u>316</u>	<u>520</u>	<u>483</u>

12. INTANGÍVEL

	% - Taxa anual de amortização	Controladora		Consolidado	
		<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
REP DI Desenvolvimento Imobiliário(em setembro de 2007)		-	-	2.130	2.130
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda. (em dezembro de 2007)		-	-	3.624	3.624
Dom Pedro Empr. Imob. Ltda. (em maio de 2006)		-	-	-	1.391
Pedreira Itaquera Ltda.(em agosto de 2008)		-	-	-	6.228
Construtora Adolpho Lindenberg em abril de 2008		-	-	9.795	9.795
Amortização de Ágio acumulada		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.671)</u>	<u>(5.948)</u>
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.878</u>	<u>17.220</u>
Marcas e patentes		52	96	199	96
Softwares	20	316	488	410	488
Amortizações de Intangível acumulada		<u>(316)</u>	<u>(519)</u>	<u>(429)</u>	<u>(266)</u>
		<u>52</u>	<u>65</u>	<u>180</u>	<u>318</u>
Intangível líquido		<u>52</u>	<u>65</u>	<u>11.058</u>	<u>17.538</u>

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

13.1. Empréstimos e financiamentos

São representados por:

	Encargos	Tipo	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012 (Reapresentado)
Banco Banif	EURIBOR + 6,45%	Capital de Giro	jun/19	30.518	25.555	30.518	25.555
Banco ABC S.A.	CDI + 4,00% a.a.	Capital de Giro	abr/13	-	1.792	-	1.792
Banco BBM S.A.	CDI + 4,20% a.a.	Capital de Giro	ago/14	-	-	7.700	8.416
Banco BBM S.A.	CDI + 4,20% a.a.	Capital de Giro	dez/14	-	-	6.311	8.478
Banco Bradesco S.A.	CDI + 3,88% a.a.	Capital de Giro	abr/13	-	-	-	11.796
Banco Bradesco S.A.	CDI + 3,88% a.a.	Capital de Giro	abr/15	-	-	6.938	-
Banco Fibra S.A.	CDI + 4,25% a.a.	Capital de Giro	mai/14	-	-	3.349	10.102
Banco Votorantim S.A.	CDI + 2,00% a.a.	Capital de Giro	dez/14	-	-	30.416	48.565
Banco Votorantim S.A.	CDI + 4,25% a.a.	Capital de Giro	dez/13	-	-	-	8.932
Banco BMG	CDI + 4,20% a.a.	Capital de Giro	dez/14	-	-	10.120	-
Banco Fibra S.A.	CDI + 3,70% a.a.	Capital de Giro	abr/15	-	-	8.981	-
Banco Original	CDI + 5,54% a.a.	Capital de Giro	fev/14	-	-	6.706	-
Banco Fibra S.A. (a)	Dólar + 2,70% a.a.	Capital de Giro	abr/14	-	-	5.417	-
Banco Fibra S.A.	Dólar + 3,30% a.a.	Capital de Giro	mar/13	-	-	-	6.224
Swap na operação	-	-	-	-	-	-	(690)
Banco Safra S.A.	IGPM + 12,69% a.a.	Cessão de Recebíveis	dez/17	-	-	725	805
Banco Industrial S.A.	CDI + 11,35% a.a.	Conta Garantida	jan/14	20.347	-	20.347	-
Banco Safra S.A.	CDI + 4,78% a.a.	Conta Garantida	jan/14	2.536	-	2.536	-
Banco Bradesco S.A.	CDI + 6,30% a.a.	Conta Garantida	abr/13	-	-	-	2.711
Banco Bradesco S.A.	CDI + 6,29% a.a.	Conta Garantida	jan/14	-	-	2.749	-
Banco Bradesco S.A.	10,95% + TR	SFH	jul/13	-	-	-	1.204
Banco Bradesco S.A.	11,30% + TR	SFH	set/14	-	-	12.453	12.296
Banco Itaú S.A.	11,00% + TR	SFH	set/14	-	-	3.865	3.159
Banco Bradesco S.A.	10,50% + TR	SFH	mar/13	-	-	-	13.062
Banco Bradesco S.A.	10,30% + TR	SFH	set/14	-	-	10.425	3.652
Banco Bradesco S.A.	10,10% + TR	SFH	mar/16	-	-	7.529	-
Banco Itaú S.A.	11,00% + TR	SFH	jun/15	-	-	3.522	-
Banco Itaú S.A.	11,00% + TR	SFH	dez/15	-	-	3.699	-
				<u>53.401</u>	<u>27.347</u>	<u>184.306</u>	<u>166.059</u>
Circulante				22.883	1.792	121.469	42.760
Não circulante				30.518	25.555	62.837	123.299

- a) Refere-se a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em US\$ (Dólar), contratado junto ao Banco Fibra S.A., em 22 de outubro de 2013 no valor de R\$ 5.000, no montante equivalente a US\$ 2.300.120, que está sujeita à variação cambial. A taxa de juros do empréstimo é de 2,70% ao ano com vencimento em 22 de abril de 2014. Com o objetivo de proteger a exposição à variação cambial, foi realizada uma operação de Swap, onde a Companhia contratou uma operação com variação de 100% do Certificado de Depósito Interbancário acrescido de juros de 3,4122% a.a. e o banco contratou a variação do US\$ acrescido de juros de 3,4122% ao ano com vencimento em 22 de abril de 2014.

As garantias dadas aos empréstimos estão atreladas a hipoteca de imóveis, aval dos acionistas.

Os empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas restritivas.

O cronograma de vencimento não circulante é demonstrado da seguinte forma:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2013</u>
2015	-	28.822
2016	-	3.400
2017	-	97
2018	-	-
2019	<u>30.518</u>	<u>30.518</u>
	<u>30.518</u>	<u>62.837</u>

13.2. Debêntures

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
		(Reapresentado)
Debêntures	80.000	80.000
Ingresso de recursos por emissão de debêntures	45.814	-
Pagamentos de debêntures	(25.322)	-
Custos com emissão de debêntures	(863)	(1.734)
Juros sobre debêntures	<u>11.216</u>	<u>1.354</u>
	<u>110.845</u>	<u>79.620</u>
Circulante	85.479	17.217
Não circulante	25.366	62.403

1º Emissão:

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada de 4 de junho de 2012, foi aprovado a 1ª emissão de debêntures simples pública, não conversíveis em Ações da Companhia, da espécie com garantia real, nos termos do artigo nº 59 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.), no montante total de até R\$80.000, com vencimento final em 28 de janeiro de 2015.

A forma de colocação e negociação da oferta de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.

Foram emitidas 8.000 debêntures no valor nominal unitário de R\$10.000. A amortização do valor nominal unitário será realizada em 4 parcelas semestrais e consecutivas, iniciando em 31 de julho de 2013, e encerrando na data do vencimento das debêntures, que é em 28 de janeiro de 2015. Sobre o valor nominal unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes de 100% da variação acumulada do CDI, acrescida de sobretaxa de 3,15% ao ano, com pagamento dos juros trimestral.

Os recursos oriundos da emissão foram destinados ao alongamento do perfil da dívida da Companhia, e reforço do capital de giro da Companhia.

2º Emissão:

Em 5 de junho de 2013, foi aprovada a 2ª emissão de debêntures simples pública, não conversíveis em Ações da Companhia, da espécie com garantia real, nos termos do artigo nº 59 da Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A.), no montante total de até R\$ 45.814, com vencimento final em 10 de dezembro de 2014.

A forma de colocação e negociação da oferta de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.

Foram emitidas 200 debêntures no valor nominal unitário de R\$100, e 252 debêntures com valor unitário de R\$102,44 totalizando R\$ 45.814 . A amortização do valor nominal unitário será realizada em uma única parcela em 10 de dezembro de 2014. Sobre o valor unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada do CDI, acrescida de sobretaxa de 3,18% ao ano, com pagamento semestral. Os recursos oriundos da emissão serão destinados para: (i) aquisição de participação na SPE Dom Pedro de modo que a LPU se torne detentora de 100% do capital social; e (ii) reforço de caixa para alocação no demais projetos da Emissora.

O saldo não circulante em 31 de dezembro de 2013 apresentava o seguinte cronograma de vencimento:

<u>Vencimentos</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
2014	-	40.648	-	40.648
2015	<u>25.366</u>	<u>21.755</u>	<u>25.366</u>	<u>21.755</u>
	<u>25.366</u>	<u>62.403</u>	<u>25.366</u>	<u>62.403</u>

Cláusulas contratuais - “covenants”

As debêntures possuem cláusulas restritivas, determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer das vendas e custos a incorrer.

Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, que restringe a Companhia quanto à realização de determinadas operações societárias:

- Transformação em sociedade limitada.
- Redução do capital social que não para a absorção de prejuízos.
- Transferências ou cessão de controle acionário.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas até 31 de dezembro de 2013.

14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS PARCELADAS

São compostas por:

	Consolidado	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
		(Reapresentado)
Parcelamento Lei nº 11.941/09 - REFIS IV (a)	4.598	5.683
PPI - Parcelamento Prefeitura de São Paulo (b)	828	901
COFINS Parcelamento	<u>48</u>	<u>57</u>
	<u>5.474</u>	<u>6.641</u>
Circulante	909	1.862
Não circulante	4.565	4.779

As movimentações das obrigações tributárias parceladas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são como segue:

	Consolidado	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
		(Reapresentado)
Saldo no início do exercício	6.641	8.007
Juros	360	543
Amortização	<u>(1.527)</u>	<u>(1.909)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>5.474</u>	<u>6.641</u>

(a) Parcelamento Lei nº 11.941/09 - REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil “RFB” instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de “REFIS IV”. A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permitiu o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

Em 27 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo parcelamento, com prazo que pode variar entre 30 e 180 meses, dependendo da natureza dos débitos e até esta

data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que for aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Em 18 de julho de 2011, a Companhia e as controladas tomaram a ciência da consolidação dos débitos pela Receita Federal do Brasil.

(b) Programa de Parcelamento Incentivado - PPI

No exercício de 2006 os débitos municipais em aberto foram objeto de parcelamento incentivado junto à Prefeitura do Município de São Paulo. O saldo do parcelamento está sujeito à atualização pela taxa Selic, podendo ser pago em até 120 meses.

(c) Cronograma de vencimentos consolidado

O saldo não circulante consolidado em 31 de dezembro de 2013 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

	<u>PPI</u>	<u>REFIS</u>	<u>COFINS</u>	<u>Consolidado</u>
2015	144	576	12	732
2016	144	576	12	732
2017	144	576	11	731
Após 2017	<u>249</u>	<u>2121</u>	<u>-</u>	<u>2.370</u>
	<u>681</u>	<u>3.849</u>	<u>35</u>	<u>4.565</u>

15. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Representam o saldo a pagar na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
		(Reapresentado)
Amadora Incorp. SPE Ltda.	-	2.102
Clermont Incorp. SPE Ltda.	467	-
Dolder Incorp. SPE Ltda.	-	700
Laurenza Incorp. SPE S.A.	419	390
Lion Incorp. SPE Ltda.	14.990	13.131
Madière Incorp. SPE Ltda.	-	336
Pisa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1.000
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	66	-
Rochelle Incorp SPE Ltda.	<u>-</u>	<u>1.470</u>
	<u>16.942</u>	<u>19.129</u>
Circulante	13.724	13.999
Não circulante	3.218	5.130

16. OBRIGAÇÕES COM PARCEIROS EM EMPREENDIMENTOS

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia admitiu a entrada de parceiros empreendedores em alguns negócios, denominados sócios participantes de Sociedade em Conta de Participação. Os saldos não estão sujeitos a encargos financeiros e serão liquidados com a distribuição de resultados dos respectivos empreendimentos ou conversão em contrato de compra e venda de unidades por ocasião do lançamento dos empreendimentos.

	Consolidado	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
Sorrento Incorporação SPE Ltda.	-	2.308
Lion Incorp. SPE Ltda.	5.842	5.843
BNI Empreendimentos e Participações S.A.	<u>1.782</u>	-
	<u>7.624</u>	<u>8.151</u>
Circulante	5.842	8.151
Não circulante	1.782	-

17. IMPOSTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

Os saldos de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS diferidos referem-se aos saldos das controladas e coligadas relativos às diferenças temporárias tributáveis no futuro, basicamente decorrente de receitas de vendas tributadas pelo regime de caixa.

Os cálculos do imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS, quando aplicável, são feitos com base nos recebimentos das vendas (Instrução Normativa nº 84/79 da SRF). Para fins contábeis, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.14, a apuração é feita em regime de competência, considerando o reconhecimento da receita e dos custos de acordo com o percentual de conclusão dos empreendimentos, em conformidade com o OCPC01 e OCPC 04. Os saldos dos impostos diferidos são como segue:

	Consolidado	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
PIS	504	620
COFINS	2.326	2.863
ISS	326	129
Imposto de Renda	1.503	1.715
Contribuição Social	<u>802</u>	<u>996</u>
	<u>5.461</u>	<u>6.323</u>
Circulante	3.739	4.621
Não circulante	1.722	1.702

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÕES DE INVESTIMENTOS

Em 31 de dezembro de 2012 representava o saldo a pagar pela aquisição de 5% do capital social da SPE Phaser Incorporadora S.A. liquidado em 2013.

19. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, CÍVEIS E TRABALHISTAS

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas estavam envolvidas em processos de natureza civil e trabalhista, decorrentes do curso normal dos seus negócios, que não envolvem valores individuais significativos. Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da Administração, foi registrada provisão para demandas judiciais no montante de R\$2.450 (R\$2.296 em 2012) no consolidado, relativa a processos de naturezas cível e trabalhista, cuja probabilidade de perda foi classificada como provável.

A movimentação da provisão para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos iniciais em 31/12/2011	60	2.487
Reversão de provisão	<u>-</u>	<u>(191)</u>
Saldos finais em 31/12/2012	60	2.296
Constituição de provisão	-	282
Reversão de provisão	<u>(60)</u>	<u>(128)</u>
Saldos finais em 31/12/2013	<u>-</u>	<u>2.450</u>
Não circulante	-	2.450

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2013, os seguintes valores relativos a processos classificados pelos consultores jurídicos com probabilidade de perda possível, os quais não possuem provisão reconhecida contabilmente:

<u>Natureza</u>	<u>Consolidado</u> <u>R\$</u>
Trabalhista	8.336
Tributária	147
Cível	<u>9.223</u>
	<u>17.706</u>

As declarações de rendimentos da Companhia e de suas controladas estão sujeitas à revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

Adicionalmente, em agosto de 2013 o Ministério Público do Trabalho distribuiu Ação Civil Pública contra a sociedade controlada Construtora Adolpho Lindenberg S.A., cujo valor atribuído foi de R\$ 100 milhões, considerando multa a título de dano moral a favor do FAT (Fundo de Amparo do Trabalhador). A contestação da controlada foi protocolada e a audiência de instrução marcada para

14 de agosto de 2014. A defesa da controlada consiste em demonstrar a qualidade empregada em segurança e saúde do trabalho, bem como em esclarecer e refutar a absoluta impropriedade do procedimento e das acusações feitas pelo Ministério Público do Trabalho. As cominações apontadas pelo último se apoiam em laudo deficiente que apresenta situações absolutamente genéricas e subjetivas. A Acusação também elenca inúmeros apontamentos repetitivos, agravando sobremaneira a imposição das multas aplicadas, conforme expressamente demonstrado na defesa apresentada pela controlada. Os assessores jurídicos consideram prováveis as chances de êxito da controlada em referida ação, razão pela qual a Administração não apresenta provisão nas demonstrações financeiras.

20. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Os saldos de adiantamentos de clientes são compostos por valores relativos à incorporação dos empreendimentos, e estão representados conforme quadro a seguir:

	Consolidado	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
<u>Adiantamentos de clientes por recebimento:</u>		
Clermont Incorporação SPE Ltda.	5.017	-
Laurenza Incorporação SPE S.A.	10.750	6.340
Madiere Incorporação SPE Ltda.	1.393	-
Madri Incorporação SPE Ltda.	-	4.505
Morawa Incorporação SPE Ltda.	2.147	1.400
Oxford Incorporação SPE Ltda.	8.644	16.038
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	200	-
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	3.839	11.033
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	-	334
Toliara Incorporação SPE Ltda.	167	-
Treviso Incorporação SPE Ltda.	398	-
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	1.951	1.320
Lindenhouse Comercialização Private Ltda.	<u>29</u>	<u>-</u>
	<u>34.535</u>	<u>40.970</u>
<u>Adiantamentos de clientes por permuta:</u>		
Amadora Incorporação SPE Ltda.	5.445	5.445
Clermont Incorporação SPE Ltda.	2.598	3.695
Madiere Incorporação SPE Ltda.	41.622	9.500
Madri Incorporação SPE Ltda.	-	1.871
Laurenza Incorporação SPE S.A.	6.876	8.858
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	12.512	12.209
Pisa Incorporação SPE Ltda.	11.000	11.000
Toliara Incorporação SPE Ltda.	8.860	13.954
Treviso Incorporação SPE Ltda.	<u>7.755</u>	<u>-</u>
	<u>96.668</u>	<u>66.532</u>
	<u>131.203</u>	<u>107.502</u>
Circulante	38.538	35.118
Não Circulante	92.665	72.384

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

21.1. Capital social

Em 10 de janeiro de 2012, os acionistas aprovaram a integralização de capital no montante de R\$4.991, sendo R\$4.538 a título de aumento do capital social e R\$453 a título de reserva de capital. O aumento está representado por 3.087.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, integralizadas pelos beneficiários do Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, conforme mencionado na nota explicativa nº 22. Os recursos para o aumento de capital já estavam registrados em Adiantamento para Futuro Aumento de Capital.

Em 5 de dezembro de 2012, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária que deliberou o cancelamento de 6.804.939 ações de sua própria emissão, que estavam em tesouraria, sem alteração do valor do capital social.

Em 6 de maio de 2013, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária Extraordinária ('AGEO') onde os acionistas aprovaram a integralização de capital no montante de R\$12.589, sendo R\$10.331 a título de aumento do capital social e R\$2.258 a título de reserva de capital. O aumento está representado por 7.027.476 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, integralizadas pelos beneficiários do Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, conforme mencionado na nota explicativa nº 22. No mesmo ato os acionistas deliberaram o cancelamento de 2.406.324 ações de sua própria emissão, que estavam em tesouraria, sem alteração do valor do capital social.

Em 11 de dezembro de 2013, os acionistas aprovaram a integralização de capital no montante de R\$26.403, mediante a integralização do saldo de reserva de opções de ações outorgadas de R\$3.331 e do saldo das reservas de capital de R\$23.072. No mesmo ato os acionistas aprovaram o cancelamento de 432.591 ações de sua própria emissão, que estavam em tesouraria, sem alteração do valor do capital social.

O capital social da companhia em 31 de dezembro de 2013 é R\$180.579 (R\$143.845 em 2012), representado por 93.057.417 (88.868.856 ações em 2012) ações ordinárias, sendo todas nominativas, e sem valor nominal totalmente integralizadas.

21.2. Adiantamentos para futuro aumento de capital na Companhia

Conforme mencionado na nota explicativa nº21.1, o saldo da conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital de 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 1.084 juntamente com os aportes realizados por determinados acionistas durante o ano de 2013 no montante de R\$ 11.505 que totalizavam R\$12.589, foram convertidos em capital social aprovados na AGE realizada no dia 6 de maio de 2013.

21.3. Reserva de capital

Em 28 de setembro de 2007, os acionistas aprovaram aumento do capital social no valor de R\$4.605, e reserva de ágio no valor de R\$32.015, mediante a emissão de 5.500.912 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$6,66 por ação, sendo R\$0,84 por ação, destinado para a conta de capital social e R\$5,82 por ação, destinado para a conta de reserva de capital. Somado ao saldo

preexistente de reserva de ágio no valor de R\$38, o saldo da reserva atinge o montante de R\$32.053.

No exercício de 2010, foi constituída reserva de ágio no montante de R\$584 em decorrência da atualização monetária, a que estavam sujeitas as integralizações de capital ocorridas em 2009 e 2010, quando decorrido determinado prazo previsto nas atas das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Em 26 de maio de 2011, foi constituída reserva de ágio no montante de R\$119 em decorrência da atualização monetária, a que estavam sujeitas as integralizações de capital ocorridas nesta data, conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária.

Em 10 de janeiro de 2012, foi constituída reserva de ágio no montante de R\$453 em decorrência da atualização monetária, a que estavam sujeitas as integralizações de capital ocorridas nesta data, conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária.

Em 06 de maio de 2013, foi constituída reserva de ágio no montante de R\$2.258 em decorrência da atualização monetária, a que estavam sujeitas as integralizações de capital ocorridas nesta data, conforme ata da Assembleia Geral Ordinária Extraordinária. No mesmo ato, os acionistas aprovaram a redução da reserva de capital mediante o cancelamento das ações em tesouraria no montante de R\$11.051.

Em 11 de dezembro de 2013, os acionistas aprovaram a redução da reserva de capital mediante o cancelamento das ações em tesouraria no montante de R\$1.344. No mesmo ato aos acionistas aprovaram a destinação do saldo da reserva de capital no montante de R\$23.072, para aumento de capital.

Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia não possuía saldo de reserva de capital.

21.4. Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% serão destacados para fins de constituição de reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Após a constituição da reserva, obrigatoriamente 25% do lucro remanescente será destinado a dividendos, ressaltando o direito dos proprietários das ações preferenciais.

	<u>31.12.2013</u>
Lucro líquido do exercício	104.377
Reserva legal - 5%	<u>(5.219)</u>
	99.158
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(24.790)
Retenção de lucros - a)	<u>74.368</u>
	<u> -</u>

a) Será objeto de aprovação na próxima Assembleia Geral Ordinária.

21.5. Ações em tesouraria

Em 27 de março de 2012, a Companhia efetuou a aquisição de 1.516.207 ações ordinárias de sua própria emissão para manutenção em tesouraria, pelo montante de R\$4.327.

Em 8 de agosto de 2012, por meio do instrumento particular de recompra de ações e outras avenças a Companhia efetuou a aquisição de 1.055.223 ações ordinárias de sua própria emissão para manutenção em tesouraria, pelo montante de R\$3.000, cuja liquidação financeira ocorreu no mesmo dia.

Em 5 de dezembro de 2012, foi realizada a assembleia geral extraordinária que deliberou o cancelamento de 6.804.939 ações de sua própria emissão. O valor do cancelamento no montante de R\$16.757, foi calculado com base no valor médio ponderado pago pelas ações em tesouraria, sendo baixado integralmente contra a reserva de retenção de lucros.

Em 6 de maio de 2013, por meio do instrumento particular de recompra de ações e outras avenças a Companhia efetuou a aquisição de 2.838.915 ações ordinárias de sua própria emissão para manutenção em tesouraria, pelo montante de R\$8.661, cuja liquidação financeira ocorreu durante o ano de 2013.

Em 6 de maio de 2013, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária Extraordinária que deliberou o cancelamento de 2.406.324 ações de sua própria emissão. O valor do cancelamento no montante de R\$11.051, foi calculado com base no valor médio ponderado pago pelas ações em tesouraria, sendo baixado integralmente contra a reserva de capital.

Em 11 de dezembro de 2013, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária que deliberou o cancelamento de 432.591 ações de sua própria emissão. O valor do cancelamento no montante de R\$1.344, foi calculado com base no valor médio ponderado pago pelas ações em tesouraria, sendo baixado integralmente contra a reserva de capital.

Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia não possuía saldo de ações em tesouraria.

21.6. Lucro líquido por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro líquido por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro líquido básico e diluído por ação:

<u>Lucro básico por ação</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	104.377	38.208
Denominador (em milhares de ações)		
Média ponderada de ações	101.655	89.786
Lucro líquido básico por ação - em R\$	1,027	0,426

<u>Lucro diluído por ação</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	104.377	38.208
Denominador (em milhares de ações)		
Média ponderada de ações:	101.655	89.786
Ajuste por opção de compra de ações (a)	-	7.758
Média ponderada de ações diluídas	101.655	97.544
Lucro líquido diluído por ação - em R\$	1,027	0,392

(a) Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possuía opções de ações outorgadas liquidadas no decorrer de 2013.

22. PAGAMENTO BASEADO EM AÇÕES

Em Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 12 de agosto de 2010, foram deliberados:

- “(i) *aprovação do Plano de Opções de Compra de Ações da Companhia (“Plano”);*
- (ii) *aprovação das regras do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, o qual abrange empregados e administradores da Companhia, os quais são indicados e aprovados pelo Conselho de Administração.*
- (iii) *outorga de opções de compra de ações da Companhia.*

Em Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de Fevereiro de 2011, foi alterado o “Plano” nos seguintes itens;

- (i) *O prazo de vigência do Plano passa a ser de 4 anos, com início em 2011 e término em 2014, com distribuição de opções de compra de ações a empregados e administradores da Companhia (Beneficiários), totalizando 13.500.000 ações ordinárias de emissão da Companhia para o ano de 2011, correspondente a 9,83% do Capital Social da Companhia, e até 2,5% do total de ações da Companhia à época da aprovação dos respectivos programas futuros.*
- (ii) *valor atribuível a eventual alienação obrigatória de ações oriundas do plano, passa a ser o valor do último programa de recompra aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia na data da respectiva recompra.*
- (iii) *a obrigatoriedade de alienação das ações pelos beneficiários, passa a ser nos casos de desligamento por justa causa e pedido de demissão, onde a Companhia poderá exercer o seu direito de compra, com prazo de exercício de 24 meses, com pagamento em até 12 meses, corrigido por CDI, no preço da Recompra. Nos casos de desligamento por iniciativada Companhia, o direito de venda será uma faculdade do beneficiário, exercível em até 30 dias a contar do desligamento, e a Companhia terá a prerrogativa de realizar o pagamento em até 36 meses, corrigido por CDI, no fluxo a ser decidido pelo Conselho de Administração da Companhia.”*

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de Março de 2011, a Companhia aprovou o 1º Programa de Opções de Ações, observadas as disposições do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de agosto de 2010 e retificado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de fevereiro de 2011, que autorizou as outorgas de opção de compra de ações aos beneficiários.

Movimentação das opções

	<u>Opções</u>
Em 1º de janeiro de 2011:	-
Outorgadas	13.500.000
Exercidas no período	(2.248.009)
Cancelamento de opções	<u>(407.119)</u>
Em 31 de dezembro de 2011:	10.844.872
Outorgadas	-
Exercidas no período	(3.087.000)
Cancelamento de opções	<u>-</u>
Em 31 de dezembro de 2012	7.757.872
Outorgadas	-
Exercidas no período	(7.027.476)
Cancelamento de opções	<u>(730.396)</u>
Em 31 de dezembro de 2013	<u><u>-</u></u>

Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$3.331, totalmente apropriado até 31 de dezembro de 2011, estando apresentado como despesas com pessoal, em contrapartida no patrimônio líquido. As premissas utilizadas na precificação do programa de opção de compra de ações foram:

- “(i) *volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo de uma empresa par no mercado utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 28,97%;*
- (ii) *taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão de 10,73%; e*
- (iii) *prazo de vida correspondente a cada uma das séries.*”

A vida esperada das opções é baseada em dados históricos e não indica necessariamente padrões de exercício que possam ocorrer. A volatilidade esperada reflete a presunção de que a volatilidade histórica é indicativa de tendências futuras, que podem não corresponder ao cenário real.

23. RECEITA LÍQUIDA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
Receita de incorporação imobiliária	-	224.357		118.455
Receita de loteamento	856	1.346		4.602
Receita de serviços	-	36.248		30.411
Receita de aluguéis	-	105		128
	856	262.056		153.596
(-) Impostos (ISS, PIS e COFINS)	<u>(79)</u>	<u>(8.172)</u>		<u>(7.521)</u>
Receita líquida	<u>777</u>	<u>253.884</u>		<u>146.075</u>

24. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	75	290	1.584	2.424
Receitas com atualizações	-	-	1.041	5.199
Variação cambial ativa	1.989	1.385	1.989	1.385
Outras receitas financeiras	-	-	3.584	665
	<u>2.064</u>	<u>1.675</u>	<u>8.198</u>	<u>9.673</u>
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(21)	-	(1.858)	(1.166)
Atualização monetária de empréstimo	(12.441)	(11.767)	(19.039)	(19.125)
Variação cambial passiva	(8.641)	(2.718)	(8.641)	(2.718)
Operação com Swap	-	-	(417)	-
Outras despesas financeiras	(830)	(403)	(1.656)	(414)
	<u>(21.933)</u>	<u>(14.888)</u>	<u>(31.611)</u>	<u>(23.423)</u>
	<u>(19.869)</u>	<u>(13.213)</u>	<u>(23.413)</u>	<u>(13.750)</u>

25. RESULTADO NA VENDA E DEMAIS OPERAÇÕES COM CONTROLADAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
Ganho de capital na redução de participação da REP	-	5.529	-	5.529
Outras operações com investidas	<u>(232)</u>	<u>(293)</u>	<u>2.669</u>	<u>135</u>
	<u>(232)</u>	<u>5.236</u>	<u>2.669</u>	<u>5.664</u>

26. INFORMAÇÃO SOBRE NATUREZA DOS CUSTOS E DAS DESPESAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u> (Reapresentado)
Pessoal	(1.186)	(1.205)	(22.852)	(29.001)
Serviços de terceiros	(832)	(330)	(2.571)	(2.172)
Despesas administrativas	(291)	(351)	(10.955)	(9.782)
Despesas com depreciação	(82)	(869)	(228)	(959)
Despesas comerciais	(30)	(55)	(13.991)	(7.930)
Custo de incorporação imobiliária	-	(513)	(151.896)	(91.569)
Outros	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>(4.091)</u>	<u>(1)</u>
	<u>(2.422)</u>	<u>(3.323)</u>	<u>(206.584)</u>	<u>(141.414)</u>
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	(513)	(162.157)	(102.475)
Despesas gerais e administrativas	(2.392)	(2.755)	(30.436)	(31.009)
Despesas comerciais	<u>(30)</u>	<u>(55)</u>	<u>(13.991)</u>	<u>(7.930)</u>
	<u>(2.422)</u>	<u>(3.323)</u>	<u>(206.584)</u>	<u>(141.414)</u>

27. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A companhia não apurou resultado tributável nos exercícios de 2013 e 2012, e também não constituiu imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, a Companhia apresentou saldo de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição social de R\$22.674 e R\$19.796, respectivamente, assim demonstrados:

	Controladora	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	104.377	38.208
Resultado de equivalência patrimonial	(127.051)	(51.035)
Outras adições, líquidas	<u>-</u>	<u>(6.969)</u>
Prejuízo fiscal / base negativa	<u>(22.674)</u>	<u>(19.796)</u>

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação:

<u>Correntes:</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Receita de controladas consolidadas:		(Reapresentado)
Investidas pelo lucro presumido	2.428	118.583
Investidas pelo RET	<u>222.034</u>	<u>-</u>
	<u>224.462</u>	<u>118.583</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social no exercício (a)	<u>5.427</u>	<u>4.451</u>

- a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 2,42% e 3,75%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

Diferidos:

O imposto de renda e a contribuição social diferidos em 31 de dezembro de 2013, são advindos da controlada Construtora Adolpho Lindenberg S.A., e tem a seguinte origem:

	<u>Consolidado</u>
Ativo fiscal diferido:	
IR/CS sobre prejuízo fiscal	17.846
IR/CS sobre provisões temporárias	<u>1.835</u>
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	<u>19.681</u>
Alíquota	<u>34%</u>
	<u>6.691</u>

A Administração da referida Companhia controlada possui projeções de geração de resultados positivos futuros, devidamente aprovadas, com expectativas de realização nos seguintes anos:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>
2014	109
2015	462
2016	738
2017 em diante	<u>5.382</u>
	<u>6.691</u>

28. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gerenciamento de risco

A Companhia e suas controladas possuem operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

a) Considerações sobre riscos

Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis.

Risco de da variação cambial

A Companhia mantém empréstimo em moeda estrangeira, sujeito a variação cambial, sendo mitigado com a operação de Swap realizada junto à instituição financeira que concedeu o empréstimo. Os ganhos e perdas apurados nesta operação estão na rubrica de despesas financeiras, e portanto a exposição está definida em taxa de juros baseada unicamente na variação CDI – Certificado de Depósito Interbancário (nota explicativa nº13), dada a utilização de instrumentos derivativos.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mas depende da obtenção de empréstimos com terceiros e com acionista controlador para seu equilíbrio financeiro. Eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

As contas de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras), saldo a receber de clientes, empréstimos e financiamentos, são considerados instrumentos financeiros cujos valores de mercado são substancialmente similares com os saldos contábeis.

O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado.

Os juros sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e os saldos estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

c) Operações com instrumentos derivativos

A Companhia possui uma operação de empréstimo em moeda estrangeira o qual refere-se a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em US\$ (Dólar), contratado junto ao Banco Fibra S.A., no valor de R\$ 5.000. A liberação realizada no dia 22 de outubro de 2013, no montante total equivalente a US\$ 2.300.120 está sujeita à variação cambial, baseado no Dólar, acrescido de juros de 2,70% ao ano. Assim com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do Real em relação ao Dólar e adequar a trajetória de amortização da dívida ao recebível na mesma moeda, a Companhia contratou operações de derivativo, envolvendo “swap” em montante condizente com o fluxo de caixa futuro estimado, eliminando a variação de moeda estrangeira e convertendo a totalidade da operação a 100% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) acrescidos de juros de 3,4122% ao ano, obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos. O valor justo do “Swap” em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 417.

Em 31 de dezembro de 2013, as controladas não possuíam operações com instrumentos financeiros na forma de derivativos.

Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 13 para capital de giro.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2013, foram definidos três cenários diferentes. Com base na taxa do CDI, TR e IGPM vigentes em 31 de dezembro de 2013, foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo consolidado de empréstimos e financiamentos apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

	<u>R\$</u>	<u>%</u>
CDI (nota explicativa nº13)	111.570	60,54
TR (nota explicativa nº 13)	41.493	22,51
IGPM (nota explicativa nº13)	725	0,39
EURO (nota explicativa nº13)	<u>30.518</u>	<u>16,56</u>
	<u>184.306</u>	<u>100,00</u>

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta sem levar em consideração a incidência de tributos, os juros fixos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado. A data-base utilizada para os financiamentos foi 31 de dezembro de 2013 projetando os índices para um período de 12 meses e verificando a respectiva sensibilidade em cada cenário:

	Risco	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I 25%	Cenário II 50%
Capital de giro	CDI	8,02%	10,03%	12,03%
Posição contábil em 31/12/2013 - R\$ 111.570		8.948	11.185	13.422
SFH	TR	0,19%	0,24%	0,29%
Posição contábil em 31/12/2013 - R\$ 41.493		79	99	119
Cessão de recebíveis - créditos imobiliários	IGPM	5,51%	6,89%	8,27%
Posição contábil em 31/12/2013 - R\$ 725		40	50	60
Capital de giro	EURO	3,2252	4,0315	4,8378
Posição contábil em 31/12/2013 - € 9.160, equivalente a R\$ 30.518.		-	7.386	14.771

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2013, o saldo consolidado de aplicações financeiras, apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

	Risco	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I 25%	Cenário II 50%
Aplicações Financeiras	CDI	8,02%	6,02%	4,01%
Posição contábil em 31/12/2013 - R\$ 33.866		2.716	2.037	1.358

29. SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

30. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

A Administração da Companhia define, como caixa e equivalentes de caixa valores mantidos com a finalidade de atender a compromissos de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As movimentações patrimoniais que não afetaram os fluxos de caixa da Companhia são como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Transferência do ágio na aquisição de investimento para controladas	6.342	-	-
(Realização) Constituição de reserva especial em controlada	(1.645)	12.192	-

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Juros capitalizados registrados como imóveis a comercializar no consolidado	-	-	5.773
Aumento de capital com capitalização das reservas de capital, opções de ações outorgadas e adiantamento para futuro aumento de capital	36.734	-	-

31. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	269.227	184.188
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (**)	(170.557)	(115.448)

(*) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de distratos, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.

(**) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

Outras informações sobre obras em andamento:

A receita contratada de vendas acumuladas desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2013, e é assim apresentada:

	<u>R\$</u>
Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	579.492
Receita de imóveis vendidos apropriada	310.265
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	269.227

(*) As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2013, estão demonstrados a seguir:

	<u>R\$</u>
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	52.245
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>63.742</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>115.987</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	193.709
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	<u>170.557</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>364.266</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>480.253</u>

- (i) Não contempla custo financeiro capitalizado.
- (ii) Não contempla os encargos financeiros a incorrer.
- (iii) Não contempla os encargos financeiros incorridos.

32. OUTRAS INFORMAÇÕES

A Medida Provisória nº 627 de 11 de novembro de 2013, e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.397, de 16 de setembro de 2013, trouxeram mudanças relevantes para as regras tributárias federais. Os dispositivos da referida Medida entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário de 2014.

Com o objetivo de garantir a neutralidade tributária estabelecida nos arts. 15 e 16 da Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, uma vez que ocorreram pagamentos de dividendos, até a data da publicação da referida Medida, com base nos resultados apurados entre 1º de janeiro de 2013 e 31 de dezembro de 2013 e anos anteriores, a Administração da Companhia, pretende optar pela adoção antecipada acima mencionada, tão logo disponibilizados e normatizados os procedimentos para essa adoção.

No que se refere aos valores relativos a dividendos pagos ou a pagar após a publicação da referida Medida, relacionados ao resultado apurado do exercício de 2013, a Administração da Companhia concluiu que não serão superiores aos que seriam apurados em consonância com os métodos e práticas contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007, não devendo incidir sobre eles nenhum encargo tributário.

A Administração da Companhia continua analisando outros eventuais impactos decorrentes da referida Medida.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais 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 individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRSs”), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras 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 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 estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das 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 às 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações, os resultados abrangentes e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais De Relatório Financeiro (“IFRSs”), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2013 e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC e pelo CFC.

Ênfases

- a) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.
- b) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

Auditoria das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e do balanço patrimonial em 1º de janeiro de 2012

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e os balanços patrimoniais em 1º de janeiro de 2012, apresentadas para fins de comparação, ora reapresentadas em decorrência dos assuntos descritos na nota explicativa 4, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 27 de março de 2014, o qual não conteve nenhuma modificação.

São Paulo, 27 de março de 2014

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9