

***LPI Lindencorp Participações e  
Incorporações Ltda. e Controladas***

*Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2014 e  
Relatório dos Auditores Independentes  
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas da  
LPI Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.  
São Paulo - SP

### **Introdução**

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da LPI Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. (“Sociedade”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 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 Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Sociedade 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 Sociedade. 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 (controladora) e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LPI Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Sociedade em 31 de dezembro de 2014, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, 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.

**Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, 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 Normas Internacionais de Relatório Financeiro (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. Nossa opinião não está ressalvada em razão desse assunto.

São Paulo, 30 de março de 2015

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

  
Ribas Gomes Simões  
Contador  
CRC nº 1 SP 289690/O-0

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013			31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.705	47	28.767	30.749	Empréstimos e financiamentos	10	63.775	71.582	114.156	98.328
Contas a receber de clientes	5	840	480	98.134	96.683	Fornecedores		94	150	10.996	6.079
Contas a receber pela venda de investimentos	6	23.043	639	23.043	639	Obrigações trabalhistas e tributárias correntes		2.972	1.965	2.972	1.965
Imóveis a comercializar	7	707	1.136	206.424	102.989	Impostos com recolhimento diferido	13	-	-	4.335	3.164
Dividendos a receber		44.374	24.914	29.888	9.954	Obrigações por aquisição de imóveis	11	-	-	12.092	13.724
Outros ativos circulantes		601	1.167	3.091	3.600	Obrigações com parceiros em empreendimentos	12	-	-	5.842	5.842
Total dos ativos circulantes		71.270	28.383	389.347	244.614	Adiantamento de clientes	14	-	-	39.245	38.509
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						Débitos com partes relacionadas	8.b)	31	4.106	23.766	20.819
Contas a receber de clientes	5	-	-	54.129	37.980	Outros passivos circulantes		177	133	1.996	1.319
Contas a receber pela venda de investimentos	6	2.651	-	2.651	-	Total dos passivos circulantes		67.049	77.936	215.400	189.749
Créditos com partes relacionadas	8.a)	3.848	2.856	5.404	5.470	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Imóveis a comercializar	7	-	-	80.838	114.496	Empréstimos e financiamentos	10	69.895	17.105	106.002	31.851
Demais ativos		-	-	151	275	Obrigações por aquisição de imóveis	11	-	-	11.977	3.218
Investimentos	9	342.850	306.801	181.923	179.420	Impostos com recolhimento diferido	13	-	-	2.136	1.577
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	9	23.615	39.326	21.748	27.462	Adiantamento de clientes	14	-	-	75.042	92.665
Imobilizado		11	17	11	17	Débitos com partes relacionadas	8.b)	8.147	8.480	-	-
Intangível		20	9	20	9	Obrigações com parceiros em empreendimentos	12	2.234	1.782	2.234	1.782
Total dos ativos não circulantes		372.995	349.009	346.875	365.129	Provisão para perda com investimentos	9	2.870	919	310	188
						Provisão para demandas judiciais	15	239	615	239	615
						Total dos passivos não circulantes		83.385	28.901	197.940	131.896
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
						Capital social	16.a)	178.772	173.169	178.772	173.169
						Adiantamento para futuro aumento de capital	16.a)	-	5.083	-	5.083
						Reserva especial	16.c)	9.870	9.218	9.870	9.218
						Distribuição de dividendos antecipados		(94.844)	(31.342)	(94.844)	(31.342)
						Reserva de lucros		200.033	114.427	200.033	114.427
								293.831	270.555	293.831	270.555
						Total do patrimônio líquido		293.831	270.555	322.882	288.098
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<b>444.265</b>	<b>377.392</b>	<b>736.222</b>	<b>609.743</b>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>444.265</b>	<b>377.392</b>	<b>736.222</b>	<b>609.743</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013

(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	18	3.306	2.570	268.300	223.025
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	19	(765)	(1.374)	(185.539)	(153.175)
LUCRO BRUTO		<u>2.541</u>	<u>1.196</u>	<u>82.761</u>	<u>69.850</u>
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas administrativas e gerais	22	(20.729)	(16.959)	(24.364)	(18.498)
Despesas comerciais		(7)	(35)	(11.388)	(13.358)
Equivalência patrimonial	9.1	102.994	111.052	46.699	63.775
Resultado na venda e outras operações com controladas	20	46.332	2.856	46.332	2.856
Outras (despesas) receitas operacionais		<u>348</u>	<u>(299)</u>	<u>(178)</u>	<u>(19)</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		131.479	97.811	139.862	104.606
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	21	(16.155)	(9.891)	(14.253)	(8.646)
Receitas financeiras	21	1.624	561	5.918	5.538
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		116.948	88.481	131.527	101.498
Imposto de renda e contribuição social	17	-	-	(4.969)	(3.766)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>116.948</u>	<u>88.481</u>	<u>126.558</u>	<u>97.732</u>
ATRIBUÍVEL:					
Aos controladores				116.948	88.481
Aos não controladores				<u>9.610</u>	<u>9.251</u>
				<u>126.558</u>	<u>97.732</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Lucro líquido do exercício	116.948	88.481	126.558	97.732
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO</b>	<u>116.948</u>	<u>88.481</u>	<u>126.558</u>	<u>97.732</u>
<b>ATRIBUÍVEL:</b>				
Aos controladores			116.948	88.481
Aos não controladores			<u>9.610</u>	<u>9.251</u>
			<u>126.558</u>	<u>97.732</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva Especial	Reserva de lucros	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012		151.449	-	12.192	25.946	189.587	22.973	212.560
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	5.083	-	-	5.083	-	5.083
Aumento de capital	16.a)	21.720	-	-	-	21.720	-	21.720
Participações dos não controladores		-	-	-	-	-	(8.072)	(8.072)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	88.481	88.481	9.251	97.732
Resultado de transações com sócios	16.c)	-	-	(2.974)	-	(2.974)	-	(2.974)
Destinação do lucro líquido:								
Distribuição de dividendos antecipados	16.b)	-	-	-	(31.342)	(31.342)	(6.609)	(37.951)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013		173.169	5.083	9.218	83.085	270.555	17.543	288.098
Adiantamento para futuro aumento de capital	16.a)	-	520	-	-	520	-	520
Aumento de capital	16.a)	5.603	-	5.603	-	-	-	-
Participações dos não controladores		-	-	-	-	-	1.898	-
Reversão de dividendos	16.d)	-	-	-	4.105	4.105	-	4.105
Lucro líquido do exercício		-	-	-	116.948	116.948	9.610	126.558
Resultado de transações com sócios	16.c)	-	-	652	-	652	-	2.550
Destinação do lucro líquido:								
Distribuição de dividendos antecipados	16.b)	-	-	-	(98.949)	(98.949)	-	(98.949)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014		<u>178.772</u>	<u>-</u>	<u>9.870</u>	<u>22.104</u>	<u>293.831</u>	<u>29.051</u>	<u>322.882</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	116.948	88.481	131.527	101.498
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	47	64	47	64
Ganhos ou perda na venda de investimentos	(46.332)	(2.856)	(46.332)	(2.856)
Resultado de equivalência patrimonial	(102.994)	(111.052)	(46.699)	(63.775)
Encargos financeiros sobre financiamentos	14.313	8.668	11.931	8.668
Operação com Swap	-	417	-	417
Impostos correntes com recolhimento diferido	-	-	1.730	(1.015)
Provisão para demandas judiciais	(376)	282	(376)	282
Baixa de imobilizado	-	70	-	70
Baixa de ágio	42	-	-	-
Decréscimo (acrécimo) em ativos:				
Contas a receber de clientes	(360)	7.282	(17.600)	(13.578)
Imóveis a comercializar	429	859	(69.777)	(29.357)
Créditos com partes relacionadas	(992)	8.143	66	2.725
Contas a receber pela venda de investimentos	24.360	-	24.360	-
Outros ativos	567	(3.456)	633	(5.251)
(Decréscimo) acréscimo em passivos:				
Fornecedores	(56)	(894)	4.917	531
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.007	(127)	1.007	(1.483)
Adiantamento de clientes	-	-	(16.887)	23.672
Débitos com partes relacionadas	(303)	3.548	7.052	14.794
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	7.127	(2.187)
Contas a pagar por aquisição de investimentos	-	(529)	-	(529)
Obrigações com parceiros em empreendimentos	452	1.782	452	(527)
Outras contas a pagar	696	133	1.329	959
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	7.448	815	(5.493)	33.122
Juros pagos	(4.125)	(2.315)	(4.125)	(2.315)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(4.969)	(3.766)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	3.323	(1.500)	(14.587)	27.041
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Recebimentos na venda de investimentos	-	7.770	-	7.770
Acrécimo do imobilizado e intangível	(52)	(6)	(52)	(6)
Adiantamento para futuro aumento de investimento	15.710	(17.167)	5.714	(12.770)
Dividendos recebidos de controladas	88.577	17.692	34.483	14.740
Aumento de caixa pela transferência de quotas de SPE's pela controladora	-	-	-	731
Baixa de investimento	33.123	5.107	9.468	140
Aumento de investimento	(75.389)	(16.412)	(22.650)	(5.529)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	61.969	(3.016)	26.963	5.076
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Ingressos de empréstimos	135.532	39.750	210.995	77.034
Pagamentos de empréstimos	(100.737)	(49.149)	(128.822)	(91.771)
Dividendos pagos	(98.949)	(31.342)	(98.949)	(37.951)
Adiantamento para futuro aumento de capital	520	5.083	520	5.083
Participações de acionistas não controladores	-	-	1.898	(8.072)
Integralização de capital	-	21.720	-	21.720
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamentos	(63.634)	(13.938)	(14.358)	(33.957)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>1.658</b>	<b>(18.454)</b>	<b>(1.982)</b>	<b>(1.840)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do exercício	47	18.501	30.749	32.589
No fim do exercício	1.705	47	28.767	30.749
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>1.658</b>	<b>(18.454)</b>	<b>(1.982)</b>	<b>(1.840)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. (“LPI” ou “Sociedade”), foi constituída em 17 de julho de 2007 sob a forma de sociedade limitada e tem sua sede na cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 - 2º andar - Itaim Bibi.

Os quotistas estabeleceram o plano de negócios da Sociedade 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.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Sociedade são estruturados por meio de sociedades controladas ou associação com terceiros. A participação de terceiros nos empreendimentos são realizados por meio de participação em Sociedades de Propósitos Específicos (SPE’s).

#### 1.1. Principais operações societárias em 2013

Em 2013, a Sociedade 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, conforme nota explicativa nº 16.c.

Em 2013 a Sociedade 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, pagos em moeda nacional pela “LDI” durante o exercício de 2013.

Em 2013 a Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade cedeu para Amazonas Itaim Empreendimentos e Participações Ltda., 4.168.000 quotas a 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 Sociedade 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 a continuo, a LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“LDI”) (sociedade controladora), 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.	25,00
Las Brisas Incorporação SPE Ltda.	99,99
Firenze Incorporação SPE Ltda.	100
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	99,99
Piper Empreendimento S.A.	40

## 1.2. Principais operações societárias em 2014

Em 6 de janeiro de 2014 a Sociedade cedeu para LPU Incorporação e Urbanismo Ltda., 1.000 quotas a integralizar da Évora Incorporação Ltda., correspondente a 100% do capital social.

Em 17 de setembro de 2014 a Sociedade cedeu para Castre Incorporação Ltda., 1.000 quotas a integralizar da Bergamo Incorporação SPE Ltda., correspondente a 100% do capital social. Em ato continuo foi admitido o ingresso da Sei Novo Negócio 29 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., mediante a transferência de 450 quotas, que corresponde a 45% de participação.

Em 1º de outubro de 2014 a Sociedade vendeu sua participação total na E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda., correspondente a 30%, mediante a transferência de 1.322.149.021 quotas para Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo valor de R\$ 57.850. A transação gerou um ganho de R\$49.415, registrado como “Resultado na venda e outras operações com controladas”.

## 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### a) Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 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 consolidadas 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.

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, provisão para demandas judiciais, percentual de andamento de obra, resultado de incorporação e venda de imóveis e imposto de renda sobre receitas corrente e de recolhimento 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 Sociedade revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

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

### 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 Sociedade e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 9.

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

### 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. 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.

### 3.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade 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.

#### 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:

#### a) 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 Sociedade.

#### b) 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.

#### c) 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 Sociedade 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.

#### 3.4. 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”.

#### 3.5. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e líquidos de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.11.

#### 3.6. 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.

#### 3.7. 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 Sociedade 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 Sociedade e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre sociedades, saldos e ganhos não realizados entre empresas da sociedade 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. 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.

3.8. 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.

3.9. 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”).

3.10. 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 Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade 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.

### 3.11. 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.

### 3.12. Impostos

#### Impostos correntes

O imposto de renda (25%) e a contribuição social (9%) são calculados pela Sociedade 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 sociedades, 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 Sociedade 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 13).

### 3.13. 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.



### 3.14. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Sociedade 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:

- 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;
- Outros passivos financeiros: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos.

Em 31 de dezembro de 2013 a Sociedade possuía operação de hedge de fluxo de caixa ajustado ao valor de mercado e sua valorização e/ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de receita ou despesa financeira, no resultado do exercício conforme demonstrado nas notas explicativas nº 21 e 23 c).

### 3.15. Normas e interpretações novas e revisadas em 2014

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
Modificações à IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas	Avaliação de subsidiárias pelo seu valor justo com reflexo no resultado do exercício.
Modificações à IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades e à IAS 27 - Demonstrações Separadas	Novos requerimentos de divulgação para entidades dos investimentos.
Modificações à IAS 32 - Instrumentos Financeiros: Apresentação	Esclarecimento sobre os requerimentos relacionados à compensação de ativos financeiros com passivos financeiros.
Modificações à IAS 36 - Redução do Valor Recuperável de Ativos Não Financeiros	Divulgação do montante recuperável de uma unidade geradora de caixa para “goodwill” ou outro ativo intangível
Modificações à IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração	Novação de Derivativos e continuidade de contabilidade de “hedge”.

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
IFRIC 21 - Tributos	Endereça o momento de reconhecer um passivo decorrente da obrigação de pagamento de tributos impostos por um governo.

A Administração da Sociedade avaliou essas novas normas e interpretações e a conclusão é que não houve impacto decorrente da adoção destas novas normas.

### 3.16. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Sociedade e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e revisadas e ainda não vigentes mencionadas a seguir:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018.
IFRS 15 - Receitas com clientes	Convergência do IASB (“International Accounting Standards Board”) e FASB (“Financial Accounting Standards Board”) sobre o reconhecimento de receita.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017.
Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2) - Negócios em conjunto	Contabilização de acordos contratuais em conjunto.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016.
IAS 38/CPC 04 (R1) - Ativo Imobilizado	Esclarecimento dos métodos de depreciação e amortização aceitáveis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016.
Modificações à IAS 19/CPC 33 (R1) - Benefícios a Empregados	Plano de Benefício Definido: Contribuição do Empregado.	Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2014, com exceções. Adoção antecipada permitida.
Modificações às IFRSs	Melhorias anuais nas IFRSs ciclo 2010-2012.	Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2014, com exceções. Adoção antecipada permitida.
Modificações às IFRSs	Melhorias anuais nas IFRSs ciclo 2011-2013.	Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2014, com adoção antecipada permitida.

Em 28 de maio de 2014, o IASB e o FASB emitiram conjuntamente o IFRS 15 - Receitas com clientes com a finalidade de esclarecer e convergir também o reconhecimento de receita na operação de incorporação imobiliária, a Administração da Sociedade aguarda a edição dos correspondentes normativos para análise dos possíveis efeitos em suas demonstrações financeiras.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e do CFC, manterem atualizado o conjunto de normas emitidas com base nas atualizações feitas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, espera-se que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CFC até a data de sua aplicação obrigatória.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos conta movimento	34	18	2.522	1.537
Aplicações financeiras (*)	<u>1.671</u>	<u>29</u>	<u>26.245</u>	<u>29.212</u>
	<u>1.705</u>	<u>47</u>	<u>28.767</u>	<u>30.749</u>

(\*) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDB) remunerados a taxas que variam de 75% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais não há restrições para seu resgate imediato.

#### 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Incorporação imobiliária	-	-	157.770	139.496
Serviços prestados	583	95	583	95
Loteamento	257	385	257	385
Ajuste a valor presente	-	-	<u>(6.347)</u>	<u>(5.313)</u>
	<u>840</u>	<u>480</u>	<u>152.263</u>	<u>134.663</u>
Circulante	840	480	98.134	96.683
Não Circulante	-	-	54.129	37.980

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 (IGPM) mais juros de 12% ao ano após a entrega das chaves.

O ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto média de 5,73% nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2014 (5,91% no exercício findo em 2013). A taxa atual utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Sociedade.

Os saldos de contas a receber de clientes têm os seguintes prazos de vencimento:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Vencidos	6.021	7.480
A vencer:		
até 30 dias	18.472	27.422
de 31 a 60 dias	2.503	3.422
de 61 a 90 dias	3.360	4.349
Acima de 91 dias	<u>121.907</u>	<u>91.990</u>
	<u>152.263</u>	<u>134.663</u>

O saldo não circulante em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

<u>Ano</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2015		18.525
2016	42.613	16.261
2017	10.500	1.623
Após 2017	<u>1.016</u>	<u>1.571</u>
	<u>54.129</u>	<u>37.980</u>

## 6. CONTAS A RECEBER PELA VENDA DE INVESTIMENTOS

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Mansolli Incorporação SPE Ltda.	356	639
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	<u>25.338</u>	<u>-</u>
	<u>25.694</u>	<u>639</u>
Circulante	23.043	639
Não circulante	2.651	-

(\*) Conforme nota explicativa 1.2, a Sociedade vendeu 30% de sua participação na E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda. para uma SPE controlada pela EZ TEC Empreendimentos e Incorporações S.A. pelo montante total de R\$57.850, sendo R\$33.000 recebido no ato e o remanescente com vencimentos nos exercícios findos em 2015 e 2016, corrigido pela taxa de 8% ao ano.

## 7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Imóveis em construção	-	-	127.266	103.307
Imóveis concluídos	-	-	33.250	35.650
Terrenos	<u>707</u>	<u>1.136</u>	<u>126.746</u>	<u>78.528</u>
	<u>707</u>	<u>1.136</u>	<u>287.262</u>	<u>217.485</u>
Circulante	707	1.136	206.424	102.989
Não circulante	-	-	80.838	114.496

## 8. PARTES RELACIONADAS

### a) Ativo

Os valores são representados pelos saldos a receber das operações entre partes relacionadas que não estão sujeitos a atualização monetária:

<u>Descrição</u>	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Partes diretamente relacionadas ao grupo LPI:</u>				
Amadora Incorporação SPE Ltda. (i)	-	9	-	9
Catanzarro Incorporação SPE Ltda. (i)	-	2	-	2
Laurenza Incorporação SPE S.A. (i)	-	5	5	5
Madri Incorporação SPE Ltda. (i)	-	4	-	4
Morata Incorporação SPE Ltda. (i)	-	2	-	2
Oxford Incorporação SPE Ltda. (i)	-	8	-	8
Piacenza Incorporação SPE Ltda. (i)	-	87	-	87
Pisa Incorporação SPE Ltda. (i)	-	15	-	15
Trinidad Incorporação SPE Ltda. (i)	-	29	-	29
Sardenha Incorporação SPE Ltda. (i)	-	1	-	1
<u>Parceiros em controladas e demais:</u>				
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Alpha) (i)	-	-	-	179
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Zeta) (i)	-	-	-	374
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Beta) (i)	-	-	6	6
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Delta) (i)	-	-	1.085	569
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Epsilon) (i)	-	-	-	640
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Eta) (i)	-	-	15	15
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Gama) (i)	-	-	5	10
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Kappa) (i)	-	-	7	194
EZ TEC Empreendimentos e Partic. S.A. (Ares da Praça) (i)	-	-	88	88
Rossi Residencial S.A. (SPE Messina) (i)	-	-	183	516
Cipasa Desenvolvimentos Urbano S.A. (SPE Marsala) (i)	-	-	162	23
Solar Consultoria Imobiliária Ltda. (ii)	641	-	641	-
Aldebaran Urbanismo Ltda. (ii)	1.494	1.218	1.494	1.218
Alfa Empreendimento Imobiliário Ltda. (ii)	323	260	323	260
WTB Empreendimento Imobiliário Ltda. (ii)	<u>1.390</u>	<u>1.216</u>	<u>1.390</u>	<u>1.216</u>
	<u>3.848</u>	<u>2.856</u>	<u>5.404</u>	<u>5.470</u>
Ativo não circulante	3.848	2.856	5.404	5.470

- (i) Valores referentes a aportes de capital desproporcionais nas SPE's.
- (ii) Valores referentes a mútuo.

## b) Passivo

Os valores são representados pelos saldos a pagar das operações entre partes relacionadas que não estão sujeitos a atualização monetária e não possuem vencimento definido:

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Partes diretamente relacionadas ao grupo LPI</u>				
Forenza Incorporação SPE Ltda. (iii)	-	-	2.133	1.436
Lindencorp Part. Adm e Serv. S.A. (iv)	-	4.106	-	4.106
Sorrento Incorporação SPE Ltda. (iii)	31	-	-	-
<u>Parceiros em controladas e demais</u>				
CRG Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	8.147	8.480	-	-
Douro Empreend. Imob. Ltda. (SPE Siracusa) (iv)	-	-	153	1.203
Douro Empreend. Imob. Ltda. (SPE Dolder) (iv)	-	-	112	262
PDG Realty S.A. (SPE Jardim Morumbi) (iv)	-	-	11.640	11.637
EZ TEC Empreend. e Partic. S.A. (SPE Phaser)	-	-	-	7
EZ TEC Empreend. e Partic. S.A. (SPE Santa Lidia)	-	-	22	-
Rossi Residencial S.A. (SPE Piper) (iv)	-	-	921	922
Rossi Residencial S.A. (SPE Santa Amanda) (iii)	-	-	4.254	1.246
Rossi Residencial S.A. (SPE Costa São Caetano) (iii)	-	-	872	-
Rossi Residencial S.A. (SPE Londres ) (iii)	-	-	3.658	-
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Épsilon) (iii)	-	-	1	-
	<u>8.178</u>	<u>12.586</u>	<u>23.766</u>	<u>20.819</u>
Passivo circulante	31	4.106	23.766	20.819
Passivo não circulante	8.147	8.480	-	-

- (iii) Valores referentes a aportes com partes relacionadas.
- (iv) Valores referentes a dividendos a pagar.
- (v) Valores referentes a contas a pagar por aquisição de investimentos.

## 9. INVESTIMENTOS

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Participações em controladas	153.556	122.180	-	-
Participações em não controladas	181.923	179.420	181.923	179.420
Encargos financeiros na controladora (*)	5.903	3.691	-	-
Ágio	<u>1.468</u>	<u>1.510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>342.850</u>	<u>306.801</u>	<u>181.923</u>	<u>179.420</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas e não controladas	23.615	39.326	21.748	27.462
Provisão para perdas com investimentos em controladas	(2.560)	(731)	-	-
Provisão para perdas com investimentos em não controladas	<u>(310)</u>	<u>(188)</u>	<u>(310)</u>	<u>(188)</u>
	<u>(2.870)</u>	<u>(919)</u>	<u>(310)</u>	<u>(188)</u>
	<u>363.595</u>	<u>345.208</u>	<u>203.361</u>	<u>206.694</u>

(\*) Valor referente a encargos financeiros decorrentes de linhas de empréstimos tomadas pela Sociedade e repassados às suas investidas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados em seus respectivos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado às unidades imobiliárias em estoque. Conforme determinação da Orientação O-CPC-01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, no balanço consolidado estes encargos financeiros são reclassificados para “Imóveis a comercializar”. Os encargos financeiros apropriados ao resultado são registrados como despesas financeiras na controladora e no consolidado são reclassificados para o custo dos imóveis vendidos, quando da venda das unidades.

## 9.1. Informações sobre as controladas e não controladas

## a) Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2014:

As participações em controladas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de dezembro de 2014.

Sociedades controladas	Ações/quotas	Capital social	Percentual? de participação	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor investimento
Clermont Incorporação SPE Ltda.	13.778.603	13.779	100,00%	7.916	18.537	7.916	18.537
Morawa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	6.936	6.937	6.936	6.937
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	7.270	4.995	7.270	4.995
Residencial Raízes Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	398	443	398	443
Amadora Incorporação SPE Ltda.	13.446.316	13.446	90,00%	185	12.211	201	10.990
Leal Participações Ltda.	1.000	1	100,00%	(2)	207	(2)	207
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	100,00%	220	737	220	737
Varandas Residências Iluminadas SPE Ltda.	10.000	10	100,00%	(353)	1.197	(353)	1.197
Sorrento Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	232	6	232	6
Oxford Incorporação SPE Ltda.	6.253.000	6.253	100,00%	7.761	15.401	7.761	15.401
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	12.405	2.210	12.405	2.210
Madri Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	90,00%	(1.605)	(2.047)	(1.444)	(1.843)
Lion Incorporação SPE Ltda.	30.010.000	30.010	100,00%	(58)	26.756	(58)	26.756
Jaú Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(2)	7	(2)	7
Joaquim Macedo Incorporação SPE S.A.	1.000	1	100,00%	(2)	(2)	(2)	(2)
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(2)	6	(2)	6
Prudente Incorporação SPE S.A.	10.004	10	100,00%	(5)	12	(5)	12
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(2)	11	(2)	11

Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.

Sociedades controladas	Ações/quotas	Capital social	Percentual? de participação	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor investimento
Toliara Incorporação SPE Ltda.	21.240.000	21.240	70,00%	4.679	33.101	3.275	23.171
Las Brisas Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(6)	(1)	(6)
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(20)	(10)	(20)	(10)
Firenze Incorporadora SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(2)	(2)	(2)	(2)
Brandemburgo Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(7)	(6)	(7)	(6)
Treviso Incorporação SPE Ltda.	7.568.000	7.568	77,50%	816	7.011	633	5.434
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	496	495	496	495
Novara Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(2)	(1)	(2)
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	3.000.000	3.000	90,00%	(619)	926	(557)	833
Trevi Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(2)	(1)	(2)
Morata Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(2)	(4)	(2)	(4)
Rochelle Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(32)	(33)	(32)	(33)
Alameda Jardins Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(27)	(30)	(27)	(30)
Tunisia Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(2)	(5)	(2)	(5)
Segesta Incorporação SPE Ltda.	161.716	162	100,00%	(76)	(103)	(76)	(103)
Acireale Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(17)	(1)	(17)
Santo Avelino Empreend. e Partic. SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(8)	(1)	(8)
Catanzarro Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(51)	(1)	(51)
Pisa Incorporação SPE Ltda.	1.807.504	1.808	100,00%	(3)	1.745	(3)	1.745
Madiere Incorporação SPE Ltda.	12.552.000	12.552	100,00%	(3.081)	5.528	(3.081)	5.528
Viseu Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	-	(1)	-
Ferrete Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	-	(1)	-
Dolder Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	50,00%	119	1.248	59	624
Pio XII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.964.700	1.965	100,00%	(10)	1.875	(10)	1.875
Laurenza Incorporação SPE S.A.	4.341.600	4.342	63,00%	23.070	38.656	14.537	24.354
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	50,00%	(3)	2.091	(2)	1.045
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.000	1	50,00%	(661)	(848)	(331)	(424)
Castres Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	-	(1)	-
Ravenna Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(12)	(11)	(12)	(12)
Valencia Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	-	(1)	-
						<u>56.295</u>	<u>150.996</u>
Sociedades não controladas							
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	(2.184)	(1.531)	(437)	(306)
Altavis Empreend. Imob. e Partic. SPE Ltda.	1.000	1	50,00%	(2)	(7)	(1)	(3)
Piper Empreendimento S.A.	3.003.751	3.004	40,00%	2.511	2.047	1.005	819
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A.	336.728	337	8,11%	(2)	190	-	15
Fazenda Roseira Eta Empreend. Imob. S.A.	343.254	343	8,11%	(2)	179	-	15
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. S.A.	2.690.101	2.690	8,11%	48	2.670	4	217
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. S.A.	2.534.029	2.534	8,11%	522	3.038	42	246
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.	5.952.072	5.952	8,11%	311	6.400	25	519
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. S.A.	2.724.007	2.724	8,10%	1.136	2.420	92	196
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. S.A.	9.377.236	9.377	8,11%	900	10.170	73	825
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. S.A.	7.723.085	7.723	8,11%	658	8.388	53	680
Santa Iza Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	(952)	7.627	(190)	1.525
Marsala Incorporação SPE Ltda.	27.280.518	27.281	21,20%	(1.245)	19.878	(264)	4.215
Messina Incorporação SPE Ltda.	4.703.222	4.703	40,00%	(7.149)	16.134	(2.860)	6.454
Serra Azul Incorporadora Ltda.	13.892.000	13.892	45,00%	11.152	32.837	5.019	14.777
Forenza Incorporação SPE Ltda.	50.000.000	50.000	46,50%	359	42.525	167	19.774
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	11.197.936	11.198	25,00%	(2.230)	33.625	(557)	8.406
Londres Empreend. SPE S.A.	16.176.324	16.176	25,00%	(7.601)	49.885	(1.900)	12.471
Mônaco Incorporação SPE S.A.	42.015.811	42.016	20,00%	25.942	176.568	5.188	35.314
Phaser Incorporação SPE S.A.	107.378.226	107.378	27,50%	97.767	125.610	26.886	34.543
Santa Lídia Empreend. e Partic. SPE Ltda.	22.854.586	22.855	50,00%	699	32.464	350	16.232
Ares da Praça Empreend. Imob. Ltda.	13.620.595	13.621	30,00%	46.648	82.082	13.994	24.625
Tutoia Empreend. Imob. S.A.	1.000	1	25,00%	43	225	10	54
Saint Hilaire Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	11,67%	(2)	-	-	-
						<u>46.699</u>	<u>181.613</u>
						<u>102.994</u>	<u>332.609</u>



## b) Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2013:

As participações em controladas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de dezembro de 2013.

	Ações/quotas	Capital social	Percentual de participação	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor investimento
<u>Sociedades controladas</u>							
Clermont Incorporação SPE Ltda.	13.778.603	13.779	99,00%	8.645	21.717	8.559	21.499
Morawa Incorporação SPE Ltda.	21.249.096	21.249	100,00%	4.574	10.440	4.574	10.440
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	12.089	19.276	11.968	19.084
Residencial Raízes Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	42	2.076	42	2.076
Amadora Incorporação SPE Ltda.	10.314.316	10.314	99,00%	(936)	8.894	(927)	8.805
Leal Participações Ltda.	1.000	1	99,00%	13	208	13	206
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda.	1.306	1.306	100,00%	368	1.822	368	1.822
Varandas Residências Iluminadas SPE Ltda.	10.000	10	100,00%	156	2.358	156	2.358
Sorrento Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	952	2.544	952	2.544
Oxford Incorporação SPE Ltda.	2.567.496	2.567	99,00%	5.730	3.954	5.672	3.915
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	7.036.000	7.036	99,00%	4.648	12.890	4.602	12.761
Madri Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	90,00%	(704)	(443)	(633)	(398)
Lion Incorporação SPE Ltda.	10.000	10	100,00%	-	20	-	20
Bergamo Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	(1)	3	(1)	3
Jauá Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	(37)	16	-37	16
Joaquim Macedo Incorporação SPE S.A.	1.000	1	99,71%	(1)	10	(1)	10
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	-	8	-	8
Prudente Incorporação SPE S.A.	10.004	10	100,00%	(1)	17	(1)	17
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,99%	(1)	12	(1)	12
Toliara Incorporação SPE Ltda.	20.000.000	20.000	70,00%	7.807	27.182	5.465	19.028
Las Brisas Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	2	(5)	2	(5)
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,99%	-	10	-	10
Firenze Incorporadora SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	-	(1)	-
Brandemburgo Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(22)	(20)	(22)	(20)
Treviso Incorporação SPE Ltda.	1.300.000	1.300	60,00%	(1.373)	(73)	-824	(44)
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	(1)	(1)	(1)	(1)
Novara Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	(1)	(1)	(1)	(1)
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	3.000.000	3.000	90,00%	(1.453)	1.545	(1.308)	1.391
Trevi Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	-	(1)	-	(1)
Morata Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	(1)	(2)	(1)	(2)
Rochelle Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	-	(2)	-	(2)
Alameda Jardins Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	(1)	(3)	(1)	(3)
Tunísia Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	-	(3)	-	(3)
Segesta Incorporação SPE Ltda.	161.716	162	100,00%	(14)	(27)	(14)	(27)
Acireale Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	-	(16)	-	(16)
Santo Avelino Empreend. e Partic. SPE Ltda.	1.000	1	99,99%	(4)	(7)	(4)	(7)
Catanzarro Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	(2)	(50)	(2)	(49)
Pisa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	(5)	(59)	(5)	(58)
Madiere Incorporação SPE Ltda.	4.551.881	4.545	99,00%	(1.581)	2.866	(1.565)	2.838
Dolder Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	50,00%	1.398	1.130	699	565
Pio XII Empreendimentos Imobiliários Ltda.(antiga CBR 005 Emp. Imob. Ltda.).	1.964.700	1.965	100,00%	(12)	1.886	(12)	1.886
Laurenza Incorporação SPE S.A.	4.341.600	4.342	63,00%	11.070	15.587	6.974	9.818
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	50,00%	5.806	2.094	2.904	1.047
Jardim Morumbi Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	50,00%	(619)	(187)	<u>(311)</u>	<u>(93)</u>
						<u>47.277</u>	<u>121.449</u>
<u>Sociedades não controladas</u>							
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.	3.003.751	3.004	40,00%	(186)	(464)	(74)	(186)
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A.	271.614	272	8,11%	(1)	128	-	10
Fazenda Roseira Eta Empreend. Imob. S.A.	343.254	343	8,11%	(1)	181	-	15
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. S.A.	376.327	376	8,11%	(72)	308	(6)	25
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. S.A.	361.943	362	8,11%	(52)	344	(4)	28
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.	792.510	793	8,11%	572	929	46	75
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. S.A.	2.724.007	2.724	8,10%	(2)	1.284	-	104
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. S.A.	1.319.000	1.320	8,11%	(234)	1.245	(19)	101

Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.

	<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>
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. S.A.	1.342.888	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.	21.437.676	21.438	21,20%	(1.682)	15.280	(357)	3.240
Messina Incorporação SPE Ltda.	4.703.222	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	50.000	46,50%	470	25.762	218	11.979
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	11.197.936	11.198	25,00%	18.593	40.390	4.648	10.098
Londres Empreend. SPE S.A.	16.176.324	16.176	25,00%	38.323	66.759	9.581	16.690
Mónaco Incorporação SPE S.A.	39.882.814	39.883	20,00%	71.779	157.606	14.356	31.521
Phaser Incorporação SPE S.A.	93.598.496	93.598	27,50%	23.626	108.912	6.497	29.951
Santa Lídia Empreend. e Partic. SPE Ltda.	24.963.586	24.964	50,00%	33.176	81.074	16.588	40.537
Ares da Praça Empreendimentos Ltda.	13.620.595	13.621	30,00%	24.070	35.434	7.221	10.630
E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.309.406	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.	-	-	-	-	-	177	-
LPU Lindencorp Partic. e Incorporação Ltda. (antiga Dresden Incorp. SPE Ltda.)	-	-	-	-	-	(67)	-
						<u>63.775</u>	<u>179.232</u>
						<u>111.052</u>	<u>300.681</u>

As controladas, Castres Incorporação Ltda., Ravenna Incorporação Ltda., Valencia Incorporação Ltda. e Évora Incorporações Ltda., foram constituídas, mas não tiveram movimentação financeira, de forma que o patrimônio líquido das mesmas é inferior a R\$1 em 31 de dezembro de 2013.

9.2. Movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldos no início do exercício, líquido de provisão para perdas com investimentos	305.882	223.332	179.232	153.059
Adições por aporte de capital	73.177	65.407	22.650	17.541
Baixa por redução de capital ou venda	(33.123)	(56.917)	(9.468)	(33.305)
Dividendos recebidos e a receber	(108.037)	(42.606)	(54.417)	(24.694)
Ganho ou perda em transação com sócio	(3.083)	2.856	(3.083)	2.856
Equivalência patrimonial	102.994	111.052	46.699	63.775
Encargos financeiros capitalizados	2.212	1.248	-	-
Ágio na aquisição de investimentos	(42)	1.510	-	-
Saldo no final do exercício, líquido de provisão para perdas com investimentos	<u>339.980</u>	<u>305.882</u>	<u>181.613</u>	<u>179.232</u>

## 9.3. Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Sociedades controladas</u>				
Acireale Incorporação SPE Ltda.	17	16	-	-
Alameda Jardins Incorporação SPE Ltda.	30	28	-	-
Amadora Incorporação SPE Ltda.	783	911	-	-
Brandemburgo Incorporação SPE Ltda.	1	20	-	-
Castres Incorporação Ltda.	280	-	-	-
Catanzarro Incorporação SPE Ltda.	188	186	-	-
Ferrete Incorporação Ltda.	1	-	-	-
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	10	-	-	-
Laurenza Incorporação SPE S.A.	13	8	-	-
Leal Participações Ltda.	21	20	-	-
Lion Incorporação SPE Ltda.	-	3.418	-	-
Madiere Incorporação SPE Ltda.	-	7	-	-
Madri Incorporação SPE Ltda.	2.849	38	-	-
Morata Incorporação SPE Ltda.	251	241	-	-
Morawa Incorporação SPE Ltda.	-	1	-	-
Novara Incorporação SPE Ltda.	3	1	-	-
Oxford Incorporação SPE Ltda.	225	797	-	-
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	2.228	784	-	-
Pio XII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.630	2	-	-
Pisa Incorporação SPE Ltda.	986	1.457	-	-
Ravenna Incorporação Ltda.	55	-	-	-
Residencial Raízes Incorporação SPE Ltda.	115	25	-	-
Rochelle Incorporação SPE Ltda.	35	35	-	-
Santo Avelino Empreend. e Partic. SPE Ltda.	12	12	-	-
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	-	54	-	-
Segesta Incorporação SPE Ltda.	103	95	-	-
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	-	300	-	-
Toliara Incorporação SPE Ltda.	-	868	-	-
Trevi Incorporação SPE Ltda.	3	1	-	-
Treviso Incorporação SPE Ltda.	-	735	-	-
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	-	2.716	-	-
Tunisia Incorporação SPE Ltda.	6	4	-	-
Varandas Residências Iluminadas SPE Ltda.	106	-	-	-
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	2.227	1	-	-
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda.	-	80	-	-
	<u>12.178</u>	<u>12.861</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Sociedades não controladas</u>				
Altavis Emp. Imob. e Partic. SPE Ltda.	3	3	3	3
Ares da Praça Incorporação Ltda.	1.162	1.163	1.075	1.075
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	-	-	872	-
E.Z.L.I Empreend. Imob. Ltda.	-	6.522	-	6.529
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. S.A.	-	356	-	177
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. S.A.	8	8	2	2
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. S.A.	1.086	1.087	1	518
Fazenda Roseira Épsilon Emp. Imob. S.A.	-	1.294	1	654
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. S.A.	17	15	2	-
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. S.A.	6	16	1	6
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. S.A.	7	382	-	188
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. S.A.	-	792	-	418
Forenza Incorporação SPE Ltda.	10	5.370	2.143	6.806
Londres Empreend. SPE S.A.	-	-	3.658	-
Marsala Incorporação SPE Ltda.	162	640	1	619
Messina Incorporação SPE Ltda.	1.068	1.068	884	552
Mônaco Incorporação S.A.	-	427	-	427
Phaser Incorporação SPE S.A.	3.340	3.789	3.340	3.789
Piper Empreendimento S.A.	472	472	1.393	1.393
Santa Lidia Empreend. e Partic. SPE Ltda.	1.033	-	1.055	-
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	2.100	2.100	6.354	3.345
Serra Azul Incorporadora Ltda.	963	961	963	961
	<u>11.437</u>	<u>26.465</u>	<u>21.748</u>	<u>27.462</u>
	<u>23.615</u>	<u>39.326</u>	<u>21.748</u>	<u>27.462</u>

## 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cédula de Crédito Bancário - CCB (i)	56.957	52.854	56.957	52.854
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	54.217	30.416	54.217	30.416
Mutuo (iii)	22.496	-	22.496	-
Swap (iv)	-	5.417	-	5.417
Crédito Imobiliário (v)	-	-	86.488	41.492
	<u>133.670</u>	<u>88.687</u>	<u>220.158</u>	<u>130.179</u>
Circulante	63.775	71.582	114.156	98.328
Não circulante	69.895	17.105	106.002	31.851

- (i) A operação de Cédula de Crédito Bancário (CCB) está sujeita à variação do CDI, acrescida de 2,0% a 6,29% ao ano.
- (ii) As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas à variação do CDI, acrescida de 2,00 a 2,25% ao ano.
- (iii) A operação de mutuo está sujeita aos juros de 11% ao ano:

- (iv) 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 Sociedade 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, para esta operação não existe cláusula de covenants. Em 23 de abril de 2014, o empréstimo foi transferido para a modalidade de cédula de crédito bancário com um novo vencimento de 17 de abril de 2015:
- (v) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 9,0% a 12% ao ano:

As garantias dadas aos empréstimos e financiamentos estão atreladas a hipoteca de imóveis, aval dos sócios e penhora de quotas da Sociedade. Em 31 de dezembro de 2014 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2014	-	70.019	-	84.309
2015	42.694	18.668	66.705	25.888
2016	14.934	-	55.034	7.529
2017	76.042	-	98.419	12.453
2018 em diante	-	-	-	-
	<u>133.670</u>	<u>88.687</u>	<u>220.158</u>	<u>130.179</u>

Os empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas restritivas.

## 11. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As obrigações por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clermont Incorporação SPE Ltda.	-	467
Laurenza Incorporação SPE S.A.	30	419
Lion Incorporação SPE Ltda.	10.767	14.990
Pisa Incorporação SPE Ltda.	1.268	1.000
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	27	66
Castres Incorporação Ltda. (*)	10.319	-
Ravenna Incorporação Ltda.	<u>1.658</u>	<u>-</u>
	<u>24.069</u>	<u>16.942</u>
Circulante	12.092	13.724
Não circulante	11.977	3.218

(\*) A SPE Castres consolida a SPE Bergamo Incorporação SPE Ltda. que possui a obrigação por aquisição de imóveis.

## 12. OBRIGAÇÕES COM PARCEIROS EM EMPREENDIMENTOS

Para viabilização dos projetos imobiliários, a LPI 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, são representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lion Incorporação SPE Ltda.	-	-	5.842	5.842
BNI Empreendimentos e Participações S.A.	<u>2.234</u>	<u>1.782</u>	<u>2.234</u>	<u>1.782</u>
	<u>2.234</u>	<u>1.782</u>	<u>8.076</u>	<u>7.624</u>
Circulante	-	-	5.842	5.842
Não circulante	2.234	1.782	2.234	1.782

## 13. IMPOSTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

Os saldos de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS diferidos referem-se aos saldos das controladas e não controladas relativo 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 3.1, 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:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
PIS	603	443
COFINS	2.784	2.045
Imposto de renda	2.020	1.476
Contribuição social	<u>1.064</u>	<u>777</u>
	<u>6.471</u>	<u>4.741</u>
Circulante	4.335	3.164
Não circulante	2.136	1.577

## 14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Os saldos de adiantamentos de clientes são compostos por valores relativos às vendas das unidades de incorporação dos empreendimentos, e estão representados conforme abaixo:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Adiantamento de clientes por recebimento:</u>		
Amadora Incorporação SPE Ltda.	77	-
Clermont Incorporação SPE Ltda.	4.774	5.017
Laurenza Incorporação SPE S.A.	5.170	10.750
Madiere Incorporação SPE Ltda.	1.226	1.393
Morawa Incorporação SPE Ltda.	1.325	2.147
Oxford Incorporação SPE Ltda.	2.620	8.644
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	-	200
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	-	3.839
Toliara Incorporação SPE Ltda.	992	167
Treviso Incorporação SPE Ltda.	447	398
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	-	1.951
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	<u>616</u>	<u>-</u>
	<u>17.247</u>	<u>34.506</u>
<u>Adiantamento de clientes por permuta:</u>		
Amadora Incorporação SPE Ltda.	5.399	5.445
Clermont Incorporação SPE Ltda.	1.505	2.598
Castres Incorporação Ltda.(a)	20.190	-
Madiere Incorporação SPE Ltda.	20.649	41.622
Laurenza Incorporação SPE S.A.	2.787	6.876
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	12.512	12.512
Pisa Incorporação SPE Ltda.	11.000	11.000
Toliara Incorporação SPE Ltda.	5.330	8.860
Treviso Incorporação SPE Ltda.	8.293	7.755
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	<u>9.375</u>	<u>-</u>
	<u>97.040</u>	<u>96.668</u>
	<u>114.287</u>	<u>131.174</u>
Circulante	39.245	38.509
Não circulante	75.042	92.665

(\*) A SPE Castres consolida a SPE Bergamo Incorporação SPE Ltda. que possui o compromisso de permuta.

## 15. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, CÍVEIS E TRABALHISTAS

Em 31 de dezembro de 2014, a Sociedade 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 Sociedade e avaliação da Administração, foi registrada provisão para demandas judiciais no montante de R\$239 (R\$615 em 2013) na controladora, 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 2014 e de 2013 é como segue:

	Controladora e Consolidado Cíveis, Trabalhistas e Tributárias
Saldos finais em 2012	333
Constituição de provisão	<u>282</u>
Saldos finais em 2013	615
Reversão de provisão	<u>(376)</u>
Saldos finais em 2014	<u>239</u>

Em 31 de dezembro de 2014 a Sociedade e suas controladas apresentam um saldo de contingências possíveis no valor de R\$2.670 (R\$1.883 em 2013).

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 16.a. Capital social

Em 2014 foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$5.604 mediante a emissão de 5.604.183 quotas ao preço de R\$1,00 (um real) cada, sendo 5.603.354 quotas integralizadas com saldo de adiantamento para futuro aumento de capital em moeda corrente nacional e restando 829 quotas a ser integralizados em até 12 meses.

Em 31 de dezembro de 2014, o capital social é de R\$178.772 (R\$173.169 em 2013) e está representado por 178.773.010 (173.168.817 em 2013) quotas totalmente subscritas e 178.772.181 quotas integralizadas no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, totalmente pertencentes à LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### 16.b. Destinação dos lucros

Conforme o contrato social, os lucros obtidos no exercício terão a aplicação que lhe for determinada pelos sócio(s) quotistas representando a maioria do capital votante, mediante a deliberação em reunião e respeitando os ajustes celebrados em acordo de quotistas.

Em reunião dos quotistas realizada em 10 de abril de 2014 foi aprovada a distribuição antecipada de lucros no valor de R\$31.342.



Durante o ano de 2014 a Sociedade antecipou dividendos no valor de R\$98.949 (R\$31.342 em 2013) para a quotista LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A., cuja deliberação se dará na reunião de aprovação das demonstrações financeiras.

#### 16.c. Resultado de transações com sócios

Representa os efeitos de transações com sócios em controladas durante os exercícios de 2014 e de 2013 que devem ser registrados no patrimônio líquido como determina o CPC 36 (R3).

#### 16.d. Reversão de dividendos

Em 30 de dezembro de 2014, em reunião de quotistas da Sociedade foi deliberado o cancelamento do pagamento de R\$4.105 referente a parte dos dividendos declarados á sócia Lindencorp Participações, Administração e Serviços Ltda. relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

### 17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Sociedade não apurou resultado tributável nos exercícios de 2014 e de 2013, 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 2014 e de 2013, a Sociedade apresenta saldo de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição social de R\$6.126 e R\$26.393, respectivamente, assim demonstrados:

	<u>Controladora</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	116.948	88.481
Efeitos das diferenças permanentes:		
Resultado de equivalência patrimonial	(102.994)	(111.052)
Capitalização de encargos financeiros	(2.212)	(1.248)
Venda de participação societária a prazo	(21.227)	-
Outras adições, líquidas	<u>3.359</u>	<u>(2.574)</u>
Prejuízo fiscal / base negativa não reconhecidos	<u>(6.126)</u>	<u>(26.393)</u>

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Receita de controladas consolidadas:		
Investidas pelo lucro presumido	13.417	2.022
Investidas pelo RET	<u>251.577</u>	<u>222.034</u>
	<u>264.994</u>	<u>224.056</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social no exercício (*)	<u>4.969</u>	<u>3.766</u>

(\*) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta para o exercício de 2014 e de 2013 a média de 1,88% e 1,68%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

## 18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Receita de incorporação imobiliária	-	-	270.015	223.950
Receita de loteamento	595	1.346	595	1.346
Receita de serviços	3.203	1.601	3.203	1.601
Receita de aluguéis	-	-	207	106
	<u>3.798</u>	<u>2.947</u>	<u>274.020</u>	<u>227.003</u>
(-) Impostos (ISS, PIS e COFINS)	<u>(492)</u>	<u>(377)</u>	<u>(5.720)</u>	<u>(3.978)</u>
	<u>3.306</u>	<u>2.570</u>	<u>268.300</u>	<u>223.025</u>

## 19. CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(176.908)	(145.179)
Custo dos serviços prestados e aluguéis	(765)	(1.374)	(765)	(1.374)
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	(7.866)	(6.622)
	<u>(765)</u>	<u>(1.374)</u>	<u>(185.539)</u>	<u>(153.175)</u>

## 20. RESULTADO NA VENDA E DEMAIS OPERAÇÕES COM CONTROLADAS

	Controladora e Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
E.Z.L.I. Empreendimentos Imobiliário Ltda. (b)	49.415	-
Outras operações (a)	<u>(3.083)</u>	<u>2.856</u>
	<u>46.332</u>	<u>2.856</u>

(a) Valor ao efeito na distribuição desproporcional nas SPE's.

(b) Saldo referente a venda de participação societária, conforme mencionado nas notas explicativas 1.2 e 6.

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	201	130	1.559	1.399
Receitas com atualizações	<u>1.423</u>	<u>431</u>	<u>4.359</u>	<u>4.139</u>
	<u>1.624</u>	<u>561</u>	<u>5.918</u>	<u>5.538</u>
Despesas financeiras				
Juros e despesas bancárias	(482)	(617)	(899)	(1.413)
Atualização monetária de empréstimo	(14.313)	(8.668)	(11.931)	(6.598)
Perda não realizada - “swap”	-	(417)	-	(417)
Outras despesas financeiras	<u>(1.360)</u>	<u>(189)</u>	<u>(1.423)</u>	<u>(218)</u>
	<u>(16.155)</u>	<u>(9.891)</u>	<u>(14.253)</u>	<u>(8.646)</u>

## 22. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pessoal	(18.591)	(12.461)	(18.606)	(12.473)
Serviços de terceiros	(763)	(537)	(1.209)	(660)
Despesas gerais	(1.328)	(3.896)	(4.502)	(5.301)
Despesas com depreciações	<u>(47)</u>	<u>(65)</u>	<u>(47)</u>	<u>(64)</u>
	<u>(20.729)</u>	<u>(16.959)</u>	<u>(24.364)</u>	<u>(18.498)</u>

## 23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gerenciamento de risco

A Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 variação cambial

Durante o exercício de 2013 a Sociedade manteve 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 10), dada a utilização de instrumentos derivativos.

### Risco de liquidez

A Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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, quitada durante o exercício de 2014.

Em 31 de dezembro de 2014, 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 Sociedade estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 10 para capital de giro.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Sociedade está exposta na data-base 31 de dezembro de 2014, foram definidos três cenários diferentes. Com base na taxa do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2014, 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 2014, 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 nº10)	133.670	61
TR (nota explicativa nº 10)	<u>86.488</u>	<u>39</u>
	<u>220.158</u>	<u>100</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 2014 projetando os índices para um período de 12 meses e verificando a respectiva sensibilidade em cada cenário:

		Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I 25%	Cenário II 50%
Capital de giro	CDI	10,77%	13,46%	16,16%
Posição contábil em 2014 - R\$133.670		14.396	17.992	21.601
SFH	TR	0,86%	1,08%	1,29%
Posição contábil em 2014 - R\$86.488		744	934	1.116

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2014, o saldo consolidado de aplicações financeiras, apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

		Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I 25%	Cenário II 50%
Aplicações Financeiras	CDI			
Posição contábil em 2014 - R\$26.245		10,77%	8,08%	5,39%
		2.827	2.121	1.415

## 24. SEGUROS

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

As coberturas de seguros em 31 de dezembro de 2014 estão demonstradas a seguir:

- (a) Riscos de engenharia - R\$746.307
- (b) Responsabilidade cível - R\$78.000 - Cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.

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

## 25. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

A Administração da Sociedade 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 Sociedade são como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Integralização de capital na LPU com quotas das investidas	-	25.110	-	-
Aumento de capital em controlada por conversão de adiantamento para futuro aumento de capital	5.603	6.465	-	-
Recebimento da alienação das quotas da LPU mediante transferência pela controladora de quotas de SPE's	-	25.395	-	12.012
Aumento do saldo nas demonstrações consolidadas devido à transferência de quotas da Controladora como pagamento da aquisição das quotas da LPU:				
Contas a receber	-	-	-	4.789
Imóveis a comercializar	-	-	-	8.811
Outros ativos	-	-	-	14
Fornecedores	-	-	-	28
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	11
Imposto com recolhimento diferido	-	-	-	253
Débitos com partes relacionadas	-	-	-	312
Outros passivos	-	-	-	355
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	3
Juros capitalizados no investimento na controladora e nos imóveis a comercializar no consolidado	2.212	1.248	4.034	5.773
Reversão de dividendos	4.105	-	4.105	-

## 26. 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>2014</u>	<u>2013</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	256.643	269.227
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (**)	(181.797)	(170.557)

(\*) 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.

### a) 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 2014, e é assim apresentada:

	<u>R\$</u>
Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	662.403
Receita de imóveis vendidos apropriada	405.760
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	256.643

(\*) 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 2014, estão demonstrados a seguir:

	<u>R\$</u>
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	121.309
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>104.257</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>225.566</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	271.776
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	<u>181.797</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>453.573</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>679.139</u>

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

## 27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Sociedade possui apenas um segmento operacional divulgável (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico CPC 22. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Sociedade não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

## 28. OUTRAS INFORMAÇÕES

A Medida Provisória nº 627, de 11 de novembro de 2013, convertida na Lei nº 12.973 em 13 de maio de 2014, 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 Lei 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.

Como a neutralidade tributária estabelecida no artigo 72 da referida Lei, para os pagamentos de dividendos, com base nos resultados apurados entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2013 e em anos anteriores, na avaliação da Administração da Sociedade não haverá impactos relevantes, sendo assim, a Sociedade não optou pela adoção antecipada acima mencionada.

## 29. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 26 de fevereiro de 2015, a Sociedade aprovou a emissão de Cédula de Crédito Bancário (CCB) com o limite de até R\$60.000. Até 25 de março de 2015 captou R\$40.000 com vencimento final em 26 de fevereiro 2019.



### 30. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Financeiras da Sociedade foram aprovadas pela Diretoria em 30 de março de 2015.

---