

## Índice

### Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	5
Demonstração do Resultado	7
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa	9

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	11
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	12
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	13
Demonstração do Valor Adicionado	14

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa	21

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	23
DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	24
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	25
Demonstração do Valor Adicionado	26

Relatório da Administração	27
Notas Explicativas	48
Proposta de Orçamento de Capital	77

### Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	78
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80

## Índice

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	81
Motivos de Reapresentação	82

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2013</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	124.040
Preferenciais	248.079
<b>Total</b>	<b>372.119</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro**

<b>Evento</b>	<b>Aprovação</b>	<b>Provento</b>	<b>Início Pagamento</b>	<b>Espécie de Ação</b>	<b>Classe de Ação</b>	<b>Provento por Ação (Reais / Ação)</b>
Proposta		Dividendo		Ordinária		7,79320
Proposta		Dividendo		Preferencial		7,79320

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	20.709	19.525	10.921
1.01	Ativo Circulante	648	3.583	490
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	218	202	113
1.01.03	Contas a Receber	0	2.660	0
1.01.03.01	Clientes	0	2.660	0
1.01.03.01.01	Contas a Receber	0	2.660	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	430	502	368
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	430	502	368
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	219	9
1.01.08.03	Outros	0	219	9
1.01.08.03.02	Outras Contas	0	219	9
1.02	Ativo Não Circulante	20.061	15.942	10.431
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.771	1.845	1.844
1.02.01.03	Contas a Receber	53	613	51
1.02.01.03.01	Clientes	0	560	0
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	53	53	51
1.02.01.04	Estoques	291	291	291
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis	291	291	291
1.02.01.06	Tributos Diferidos	4.417	0	0
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.417	0	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	556	556	1.123
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	556	556	1.123
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	454	385	379
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	0	385	379
1.02.02	Investimentos	14.211	14.007	8.471
1.02.02.01	Participações Societárias	14.211	14.007	8.471
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	14.211	14.007	8.471
1.02.03	Imobilizado	5	3	16
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5	3	16

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
1.02.04	Intangível	74	87	100
1.02.04.01	Intangíveis	74	87	100
1.02.04.01.02	Softwares	74	87	100

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	20.709	19.525	10.921
2.01	Passivo Circulante	3.587	11.633	9.848
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	81	266	79
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	81	266	79
2.01.02	Fornecedores	75	162	77
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	75	162	77
2.01.03	Obrigações Fiscais	531	602	561
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	385	466	436
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Parceladas	385	466	436
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	146	136	125
2.01.03.03.02	Obrigações Fiscais Parceladas	146	136	125
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	5.534	8.276
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	5.534	8.276
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	5.534	8.276
2.01.05	Outras Obrigações	2.900	4.689	689
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	3.825	689
2.01.05.02	Outros	2.900	864	0
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.900	0	0
2.01.05.02.05	Outras Contas	0	864	0
2.01.06	Provisões	0	380	166
2.01.06.02	Outras Provisões	0	380	166
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	380	166
2.02	Passivo Não Circulante	7.084	13.710	9.922
2.02.02	Outras Obrigações	3.092	3.446	3.669
2.02.02.02	Outros	3.092	3.446	3.669
2.02.02.02.03	Obrigações Fiscais Parceladas - Federais	2.411	2.642	2.837
2.02.02.02.04	Obrigações Fiscais Parceladas - Municipais	681	765	832
2.02.02.02.05	Outros	0	39	0
2.02.04	Provisões	3.992	10.264	6.253

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.835	1.903	1.746
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.835	1.903	1.746
2.02.04.02	Outras Provisões	2.157	8.361	4.507
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	3.008	234
2.02.04.02.04	Provisão para Perda em Investimentos	2.157	5.353	4.273
2.03	Patrimônio Líquido	10.038	-5.818	-8.849
2.03.01	Capital Social Realizado	1.117	1.117	38.969
2.03.04	Reservas de Lucros	8.921	0	0
2.03.04.01	Reserva Legal	223	0	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	8.698	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-6.935	-47.818



**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.576	7.853	5.172
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-947	-3.713	0
3.03	Resultado Bruto	5.629	4.140	5.172
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.793	479	-8.891
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.533	-3.421	-3.993
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.156	-554	-2.048
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.170	4.454	-2.850
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.422	4.619	-3.719
3.06	Resultado Financeiro	-714	-1.588	-2.857
3.06.01	Receitas Financeiras	40	21	49
3.06.02	Despesas Financeiras	-754	-1.609	-2.906
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	14.708	3.031	-6.576
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	4.048	0	0
3.08.01	Corrente	-369	0	0
3.08.02	Diferido	4.417	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.756	3.031	-6.576
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	18.756	3.031	-6.576
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	50,40000	8,15000	-33,68000
3.99.01.02	PN	50,40000	8,15000	-33,68000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	50,40000	8,15000	-33,68000
3.99.02.02	PN	50,40000	8,15000	-33,68000

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	18.756	3.031	-6.576
4.03	Resultado Abrangente do Período	18.756	3.031	-6.576

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	555	-477	-640
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.091	2.830	-984
6.01.01.01	Resultado do Exercício	18.756	3.031	-6.576
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	15	28	33
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-12.170	-4.454	2.850
6.01.01.04	Provisão para Contingências	-68	157	80
6.01.01.05	Despesas Financeiras - Juros e Variações	589	1.080	2.468
6.01.01.06	Provisão para garantias	-3.388	2.988	161
6.01.01.07	Ganho/Perda na participação societaria	-408	0	0
6.01.01.08	Impostos diferidos	-4.417	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.646	-3.307	344
6.01.02.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	0	0	291
6.01.02.02	Contas a Receber/Créditos	3.220	-3.220	0
6.01.02.03	Fornecedores	-87	85	41
6.01.02.04	Obrigações Tributárias e Trabalhistas	-185	187	46
6.01.02.05	Obrigações Parceladas	-621	-221	-258
6.01.02.06	Impostos a recuperar	72	0	0
6.01.02.07	Depositos Judiciais	-69	-6	0
6.01.02.08	Demais Ativos e Passivos	-684	-132	224
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	9.174	-4	-13.967
6.02.02	Aquisição/Baixa de Imobilizado, Intangível e Diferido	-4	-4	0
6.02.03	Acréscimo do Investimento	-1.653	0	0
6.02.04	Dividendos recebidos de controladas	10.831	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-9.713	570	14.624
6.03.01	Ingressos de Empréstimos	5.000	5.171	12.000
6.03.02	Pagamentos de Empréstimos e Debêntures	-10.888	-8.993	-8.968
6.03.03	Empréstimos/Contratos de Mútuo	-3.825	4.392	-3.034
6.03.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	14.626
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	16	89	17

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	202	113	96
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	218	202	113

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.117	0	0	-6.935	0	-5.818
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.117	0	0	-6.935	0	-5.818
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.900	0	-2.900
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.900	0	-2.900
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.756	0	18.756
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.756	0	18.756
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	223	8.698	-8.921	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	223	8.698	-8.921	0	0
5.07	Saldos Finais	1.117	223	8.698	0	0	10.038

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	38.969	0	0	-47.818	0	-8.849
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	38.969	0	0	-47.818	0	-8.849
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-37.852	0	0	37.852	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	-37.852	0	0	37.852	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.031	0	3.031
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.031	0	3.031
5.07	Saldos Finais	1.117	0	0	-6.935	0	-5.818

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	8.969	15.374	0	-41.242	0	-16.899
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	8.969	15.374	0	-41.242	0	-16.899
5.04	Transações de Capital com os Sócios	30.000	-15.374	0	0	0	14.626
5.04.01	Aumentos de Capital	30.000	-15.374	0	0	0	14.626
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.576	0	-6.576
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.576	0	-6.576
5.07	Saldos Finais	38.969	0	0	-47.818	0	-8.849

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
7.01	Receitas	7.242	8.561	5.659
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	0	5.659
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.297	-6.752	-3.668
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-2.988	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.297	-3.764	-3.668
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.945	1.809	1.991
7.04	Retenções	-15	-28	-33
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15	-28	-33
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.930	1.781	1.958
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.210	4.475	-2.801
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.170	4.454	-2.850
7.06.02	Receitas Financeiras	40	21	49
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	17.140	6.256	-843
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	17.140	6.256	-843
7.08.01	Pessoal	947	725	884
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-3.317	891	584
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	754	1.609	4.265
7.08.03.01	Juros	754	1.609	2.906
7.08.03.03	Outras	0	0	1.359
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.756	3.031	-6.576
7.08.04.02	Dividendos	2.900	0	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	15.856	3.031	-6.576



**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	34.572	18.152	14.428
1.01	Ativo Circulante	14.510	7.684	3.873
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.686	1.762	704
1.01.03	Contas a Receber	8.001	4.479	2.245
1.01.03.01	Clientes	8.001	4.479	2.245
1.01.03.01.01	Contas a Receber	8.001	4.479	1.999
1.01.03.01.02	Contas a Receber s/ Cessão de Direitos	0	0	246
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.811	1.436	914
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	0	1.436	914
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12	7	10
1.01.08.03	Outros	12	7	10
1.02	Ativo Não Circulante	20.062	10.468	10.555
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.993	3.917	3.787
1.02.01.03	Contas a Receber	2.576	2.635	2.323
1.02.01.03.01	Clientes	2.576	2.635	2.323
1.02.01.04	Estoques	841	841	1.023
1.02.01.04.01	Estoques de Imóveis	841	841	1.023
1.02.01.06	Tributos Diferidos	6.691	0	0
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.691	0	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	885	441	441
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	458	389	388
1.02.01.09.04	Outras Contas	427	52	53
1.02.02	Investimentos	8.990	6.461	6.651
1.02.02.01	Participações Societárias	8.990	6.461	6.651
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	8.990	6.461	6.651
1.02.03	Imobilizado	5	3	17
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5	3	0
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0	17
1.02.04	Intangível	74	87	100

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
1.02.04.01	Intangíveis	74	87	100
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	74	87	100

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	34.572	18.152	14.428
2.01	Passivo Circulante	12.151	13.576	14.481
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.664	4.464	2.709
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.664	4.464	2.709
2.01.02	Fornecedores	218	228	173
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	228	173
2.01.03	Obrigações Fiscais	909	1.862	1.917
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	763	1.726	1.792
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Parceladas	763	1.726	1.792
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	146	136	125
2.01.03.03.02	Obrigações Fiscais Parceladas	146	136	125
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	258	5.738	8.616
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	258	5.738	8.616
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	258	5.738	8.616
2.01.05	Outras Obrigações	2.909	904	900
2.01.05.02	Outros	2.909	904	900
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.900	0	0
2.01.05.02.05	Outras Contas	9	904	900
2.01.06	Provisões	1.193	380	166
2.01.06.02	Outras Provisões	1.193	380	166
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.193	380	166
2.02	Passivo Não Circulante	12.383	10.394	8.796
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	467	601	717
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	467	601	717
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	467	601	717
2.02.02	Outras Obrigações	4.700	4.882	6.099
2.02.02.02	Outros	4.700	4.882	6.099
2.02.02.02.03	Obrigações Fiscais Parceladas Federais	3.884	4.014	5.229
2.02.02.02.04	Obrigações Fiscais Parceladas Municipais	681	765	861

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
2.02.02.02.05	Outras Contas	135	103	9
2.02.04	Provisões	7.216	4.911	1.980
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.835	1.903	1.746
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.835	1.903	1.746
2.02.04.02	Outras Provisões	5.381	3.008	234
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.381	3.008	234
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	10.038	-5.818	-8.849
2.03.01	Capital Social Realizado	1.117	1.117	38.969
2.03.04	Reservas de Lucros	8.921	0	0
2.03.04.01	Reserva Legal	223	0	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	8.698	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	-6.935	-47.818

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	43.021	32.496	18.686
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-22.879	-17.415	-11.134
3.03	Resultado Bruto	20.142	15.081	7.552
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.187	-9.993	-10.627
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.039	-8.912	-9.296
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	571	-891	-1.152
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.281	-190	-179
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	13.955	5.088	-3.075
3.06	Resultado Financeiro	-309	-1.203	-3.105
3.06.01	Receitas Financeiras	589	604	451
3.06.02	Despesas Financeiras	-898	-1.807	-3.556
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	13.646	3.885	-6.180
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	5.110	-854	-396
3.08.01	Corrente	-1.581	-854	-396
3.08.02	Diferido	6.691	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	18.756	3.031	-6.576
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	18.756	3.031	-6.576
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.756	3.031	-6.576
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	50,40000	8,15000	-33,68000
3.99.01.02	PN	50,40000	8,15000	-33,68000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	50,40000	8,15000	-33,68000
3.99.02.02	PN	50,40000	8,15000	-33,68000

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	18.756	3.031	-6.576
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	18.756	3.031	-6.576
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	18.756	3.031	-6.576

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	8.966	4.856	829
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	7.002	7.322	-3.547
6.01.01.01	Resultado do Exercício	18.756	3.031	-6.576
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	15	31	35
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.281	-190	179
6.01.01.04	Provisão para Contingências	-68	157	80
6.01.01.05	Encargos financeiros sobre financiamentos	784	1.179	2.478
6.01.01.06	Provisão Garantia de Obra	-3.388	2.988	161
6.01.01.07	Provisão de Créditos de Liquidação Duvidosa	123	126	96
6.01.01.09	Impostos Diferidos	-6.691	0	0
6.01.01.10	Ganho na diluição de Participação Societaria	-248	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.964	-2.466	4.376
6.01.02.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	0	0	-1.554
6.01.02.02	Contas a Receber/Créditos	-3.586	-2.918	388
6.01.02.03	Fornecedores	-10	55	348
6.01.02.04	Obrigações Tributárias e Trabalhistas	2.200	1.755	1.542
6.01.02.05	Obrigações Parceladas	-1.527	-1.366	-475
6.01.02.06	Adiantamento de Clientes	0	0	1.512
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-69	-1	-9
6.01.02.08	Impostos a recuperar	-375	-522	0
6.01.02.09	Demais Ativos e Passivos	5.331	531	2.624
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4	376	-6.006
6.02.01	Aquisição/Baixa de Participações Societárias	0	380	-6.006
6.02.02	Aquisição/Baixa de Imobilizado, Intangível e Diferido	-4	-4	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6.038	-4.174	5.685
6.03.01	Ingressos de Empréstimos	5.000	5.171	12.000
6.03.02	Pagamentos de Empréstimos e Debêntures	-11.038	-9.345	-9.912
6.03.03	Empréstimos/Contratos de Mútuo	0	0	-11.029
6.03.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	14.626

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.924	1.058	508
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.762	704	196
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.686	1.762	704



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.117	0	0	-6.935	0	-5.818	0	-5.818
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.117	0	0	-6.935	0	-5.818	0	-5.818
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.900	0	-2.900	0	-2.900
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.900	0	-2.900	0	-2.900
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	18.756	0	18.756	0	18.756
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	18.756	0	18.756	0	18.756
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	223	8.698	-8.921	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	223	8.698	-8.921	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.117	223	8.698	0	0	10.038	0	10.038

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	38.969	0	0	-47.818	0	-8.849	0	-8.849
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	38.969	0	0	-47.818	0	-8.849	0	-8.849
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-37.852	0	0	37.852	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	-37.852	0	0	37.852	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.031	0	3.031	0	3.031
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.031	0	3.031	0	3.031
5.07	Saldos Finais	1.117	0	0	-6.935	0	-5.818	0	-5.818

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	8.969	15.374	0	-41.242	0	-16.899	0	-16.899
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	8.969	15.374	0	-41.242	0	-16.899	0	-16.899
5.04	Transações de Capital com os Sócios	30.000	-15.374	0	0	0	14.626	0	14.626
5.04.01	Aumentos de Capital	30.000	-15.374	0	0	0	14.626	0	14.626
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.576	0	-6.576	0	-6.576
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.576	0	-6.576	0	-6.576
5.07	Saldos Finais	38.969	0	0	-47.818	0	-8.849	0	-8.849

**DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
7.01	Receitas	46.922	35.369	20.291
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	47.045	35.495	20.387
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-123	-126	-96
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.860	-8.999	-8.972
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.420	-3.351	-3.069
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.440	-5.648	-5.903
7.03	Valor Adicionado Bruto	39.062	26.370	11.319
7.04	Retenções	-15	-31	-35
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15	-31	-35
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	39.047	26.339	11.284
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.121	414	272
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.281	-190	-179
7.06.02	Receitas Financeiras	589	604	451
7.06.03	Outros	251	0	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.168	26.753	11.556
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.168	26.753	11.556
7.08.01	Pessoal	20.780	15.671	13.151
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.734	6.244	2.246
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	898	1.807	2.735
7.08.03.01	Juros	898	1.807	3.279
7.08.03.03	Outras	0	0	-544
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	18.756	3.031	-6.576
7.08.04.02	Dividendos	2.900	0	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	15.856	3.031	-6.576

**Relatório da Administração**

# RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13



**Contate RI:**

Adolpho Lindenberg Filho

Diretor Financeiro e de  
Relações com Investidores

Telefone: +55 (11) 3041-2700

[ri@lindenberg.com.br](mailto:ri@lindenberg.com.br)

[www.grupoldi.com.br/relacao](http://www.grupoldi.com.br/relacao)

**Adolpho Lindenberg**

CONSTRUTORA

**Adolpho Lindenberg**

CONSTRUTORA

**RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13****DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T13 | 12M13**

**Nos 12M13, o Lucro Líquido totalizou R\$ 18,8 milhões, com Margem Líquida de 43,6%**

**São Paulo, 27 de março de 2014 – A Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL”)**, completando 60 anos de existência e com status de verdadeira ‘grife’ no mercado imobiliário, combina apuro estético, boas soluções arquitetônicas, excelência no processo construtivo, inovação e um relacionamento próximo e duradouro com seus clientes.

A partir de 2008, a Construtora Adolpho Lindenberg passou a fazer parte do Grupo LDI que é uma *full service real estate developer*, dando uma robustez ainda maior à sua operação.

A partir de 1 de janeiro de 2013, passam a valer as normas IFRS 10 e IFRS 11, que tratam de operações controladas em conjunto. Adotando o normativo CPC 19, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixa de ser consolidadas proporcionalmente. Essa adoção não impactará o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

**DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS**

- **Em 2013**, a Construtora Adolpho Lindenberg, entregou 4 obras (566 unidades e 130,4 mil m<sup>2</sup>) e foram iniciadas 4 obras (1.598 unidades e 166,3 mil m<sup>2</sup>) com previsão de entrega em 2016 e 2017;
- O **Volume de Obras** nos 12 meses de 2013 alcançou 513,4 mil m<sup>2</sup>, um aumento de 19,3% em relação ao mesmo período anterior, formado por quinze obras (composto de 27 torres), sendo dez residenciais e cinco comerciais, totalizando 2.630 unidades em construção;
- A **Receita Líquida** atingiu R\$ 43,0 milhões nos 12M13, crescimento de 32,4% quando comparado aos 12M12;
- O **Lucro Bruto** foi de R\$ 20,1 milhões nos 12M13, aumento de 33,6% no comparativo com os 12M12, com **Margem Bruta** de 46,8%, 0,4 p.p. acima em relação ao ano anterior;
- O **EBITDA** atingiu R\$ 14,0 milhões nos 12M13, aumento de 174,3% com relação aos 12M12, com **Margem EBITDA** de 32,4%;
- O **Lucro Líquido**, nos 12M13, totalizou R\$ 18,8 milhões, aumento de 518,8% no comparativo com os 12M12, com **Margem Líquida** de 43,6%, 34,3 p.p. acima no mesmo período anterior;
- A Construtora Adolpho Lindenberg encerrou o 4T13, período com **Caixa Líquido** de R\$ 4,0 milhões;



**ÍNDICE**

<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>PRINCIPAIS INDICADORES.....</b>	<b>5</b>
<b>DESEMPENHO OPERACIONAL</b>	
Volume de obra.....	6
Obras entregues.....	6
Obras iniciadas.....	6
<b>DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO</b>	
Receita Líquida.....	7
Custos de Serviços Prestados.....	8
Lucro Bruto.....	9
Despesas Administrativas, Comerciais e Gerais.....	9
Equivalência Patrimonial.....	10
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	11
EBITDA.....	11
Resultado Financeiro.....	12
Imposto de Renda e Contribuição Social.....	12
Lucro Líquido.....	13
<b>DESTAQUES DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	
Caixa Líquido e Endividamento.....	14
Geração de Caixa.....	14
Obrigações Tributárias Parceladas.....	15
Provisões de Garantias e Contingências Passivas.....	16
Patrimônio Líquido.....	16
<b>ANEXO</b>	
BALANÇO PATRIMONIAL.....	17
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS.....	18
FLUXO DE CAIXA.....	19
GLOSSÁRIO.....	20



## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2013 marcou a consolidação do processo de reestruturação e recuperação da companhia, iniciado em 2008.

A maior comprovação de êxito deste foram os resultados verificados nos doze meses de 2013: um expressivo crescimento da receita líquida (+32,4%) e do lucro líquido (+518,8%) em comparação ao mesmo período de 2012.

Estes resultados são decorrentes (1) do processo de reestruturação financeira, com o aumento de capital de R\$ 30 milhões realizado em agosto de 2011; (2) da reorganização interna, através da qual foram criados 4 novos departamentos: “Proteq, Tecnologia e Qualidade”, “Assistência Técnica”, “Planejamento Técnico e Orçamento” e “Segurança e Medicina do Trabalho”; (3) do crescimento do nível de atividade que resulta hoje em uma carteira de obras composta de 15 empreendimentos, compreendendo 27 torres e 513 mil m<sup>2</sup>; e (4) da participação em incorporações.

Outra meta alcançada neste ano de 2013, da qual muito nos orgulhamos e temos grande prazer em comunicar, foi à reversão do Patrimônio Líquido, ou seja, a companhia que apresentava um patrimônio negativo de R\$ 5,8 milhões em dezembro de 2012, hoje tem um patrimônio líquido positivo de R\$ 10,0 milhões.

Após a compensação de prejuízos acumulados e aplicando-se as normas legais, temos também o orgulho de voltar a ter provisão de pagamento de dividendos que será submetido a aprovação na Assembleia Geral Ordinária.

Apesar de todas as dificuldades do mercado imobiliário, a Construtora Adolpho Lindenberg em especial, obteve um resultado operacional excelente nos doze meses de 2013, com um volume de obra de 513 mil m<sup>2</sup> obras, aumento de 19,3% em relação ao mesmo período anterior.

A melhoria dos resultados é fruto da consistência e continuidade dos nossos trabalhos, assim sendo, o foco no segmento residencial e comercial e na atuação regional, continuam sendo mantidos, pois acreditamos que assim asseguramos a qualidade, cumprimento dos prazos e custo dos nossos empreendimentos, alguns dos principais atributos pelos quais a Construtora Adolpho Lindenberg é reconhecida no mercado.

Agradecemos aos nossos clientes e acionistas, pela confiança que depositam em nossa empresa, bem como aos nossos colaboradores e fornecedores pela dedicação e comprometimento com a nossa geração de valor para a sociedade.





# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

## RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

### PRINCIPAIS INDICADORES

Demonstração de Resultados Consolidados	4T13	4T12	Var. %	12M13	12M12	Var. %
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>12.433</b>	<b>13.642</b>	<b>-8,9%</b>	<b>47.045</b>	<b>35.495</b>	<b>32,5%</b>
Receitas de Serviços	11.731	9.877	18,8%	42.760	31.730	34,8%
Receitas de Assistência Técnica	332	3.220	-89,7%	3.915	3.220	21,6%
Receita de Vendas de Imóveis	370	545	-32,1%	370	545	-32,1%
Impostos sobre Receita	(1.083)	(1.115)	-2,9%	(4.024)	(2.999)	34,2%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>11.350</b>	<b>12.527</b>	<b>-9,4%</b>	<b>43.021</b>	<b>32.496</b>	<b>32,4%</b>
Custos de Serviços	(5.787)	(5.400)	7,2%	(19.364)	(14.259)	35,8%
Custos de Assistência Técnica	(559)	(2.792)	-80,0%	(3.420)	(2.792)	22,5%
Custos de Vendas de Imóveis	(95)	(363)	-73,9%	(95)	(363)	-73,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>4.909</b>	<b>3.971</b>	<b>23,6%</b>	<b>20.142</b>	<b>15.081</b>	<b>33,6%</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>43,3%</b>	<b>31,7%</b>	<b>11,5 pp</b>	<b>46,8%</b>	<b>46,4%</b>	<b>0,4 pp</b>
Despesas administrativas, comerciais e gerais	(1.964)	(2.280)	-13,9%	(9.039)	(8.912)	1,4%
Equivalência patrimonial	290	(55)	-627,3%	2.281	(190)	-1300,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	236	(140)	-268,6%	571	(891)	-164,1%
<b>EBITDA</b>	<b>3.471</b>	<b>1.496</b>	<b>132,0%</b>	<b>13.955</b>	<b>5.088</b>	<b>174,3%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>30,6%</b>	<b>11,9%</b>	<b>18,6 pp</b>	<b>32,4%</b>	<b>15,7%</b>	<b>16,8 pp</b>
Resultado Financeiro	52	(51)	-202,0%	(309)	(1.203)	-74,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	6.272	(144)	-4455,6%	5.110	(854)	-698,4%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>9.795</b>	<b>1.301</b>	<b>652,8%</b>	<b>18.756</b>	<b>3.031</b>	<b>518,8%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>86,3%</b>	<b>10,4%</b>	<b>75,9 pp</b>	<b>43,6%</b>	<b>9,3%</b>	<b>34,3 pp</b>
<b>Caixas e Equivalentes de Caixa</b>	<b>4T13</b>	<b>3T13</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M13</b>	<b>12M12</b>	<b>Var. %</b>
Caixas e Bancos	445	886	-49,8%	445	283	57,2%
Aplicações Financeiras	4.241	2.605	62,8%	4.241	1.479	186,7%
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>4.686</b>	<b>3.491</b>	<b>34,2%</b>	<b>4.686</b>	<b>1.762</b>	<b>165,9%</b>
<b>Obrigações Tributárias Parceladas</b>	<b>4T13</b>	<b>3T13</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M13</b>	<b>12M12</b>	<b>Var. %</b>
REFIS	4.598	4.803	-4,3%	4.598	5.683	-19,1%
PPI	828	845	-2,0%	828	901	-8,1%
COFINS	48	50	-4,0%	48	57	-15,8%
<b>Obrigações Tributárias Parceladas</b>	<b>5.474</b>	<b>5.698</b>	<b>-3,9%</b>	<b>5.474</b>	<b>6.641</b>	<b>-17,6%</b>
<b>Provisões</b>	<b>4T13</b>	<b>3T13</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M13</b>	<b>12M12</b>	<b>Var. %</b>
Provisão de Garantias	6.574	6.096	7,8%	6.574	3.388	94,0%
Contingências e Riscos	1.835	2.017	-9,0%	1.835	1.903	-3,6%
<b>Provisões de Garantias e Contingências</b>	<b>8.409</b>	<b>8.113</b>	<b>3,6%</b>	<b>8.409</b>	<b>5.291</b>	<b>58,9%</b>

Valores expressos em milhares de Reais - R\$

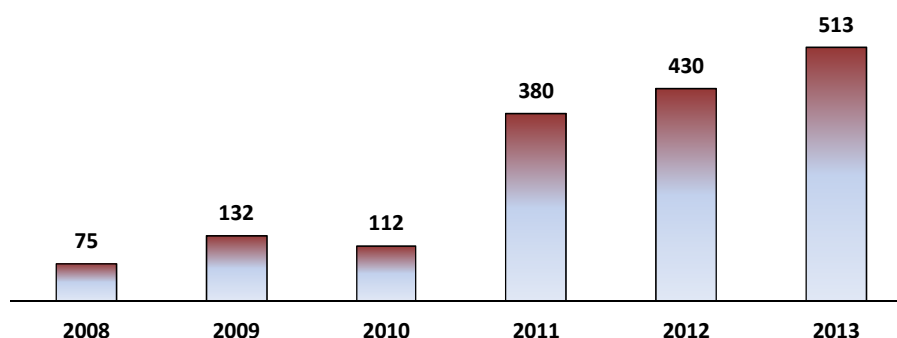


## DESEMPENHO OPERACIONAL

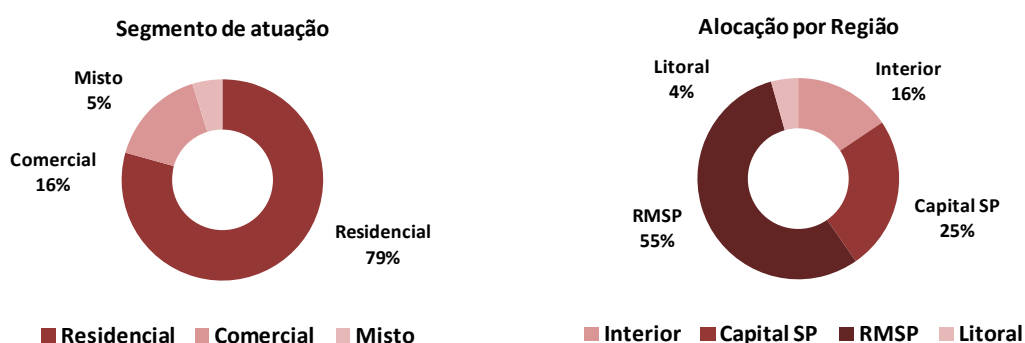
### Volume de Obras

Nos doze meses de 2013, o volume de obras alcançou 513,4 mil m<sup>2</sup>, um crescimento de 19,3% contra os 12M12, distribuídos em 15 obras, das quais, 4 são obras comerciais, 10 são obras residências e 1 obra mista, totalizando 2.630 unidades.

Evolução do Volume de Obras (mil m<sup>2</sup>)



Os gráficos abaixo, apresentam o detalhamento da distribuição das obras por região e segmento de atuação nos 12 meses de 2013, através do volume por mil m<sup>2</sup>:



Em 2013, foram entregues 4 obras, das quais 2 obras são residências (uma obra localizada na região metropolitana e a outra obra na capital) e 2 obras são comerciais (uma obra localizada no litoral e a outra capital). Já as obras iniciadas em 2013, foram 4, sendo 2 obras na capital (2 residenciais) e 2 na região metropolitana (uma residencial e outra comercial).



# Adolpho Lindenberg

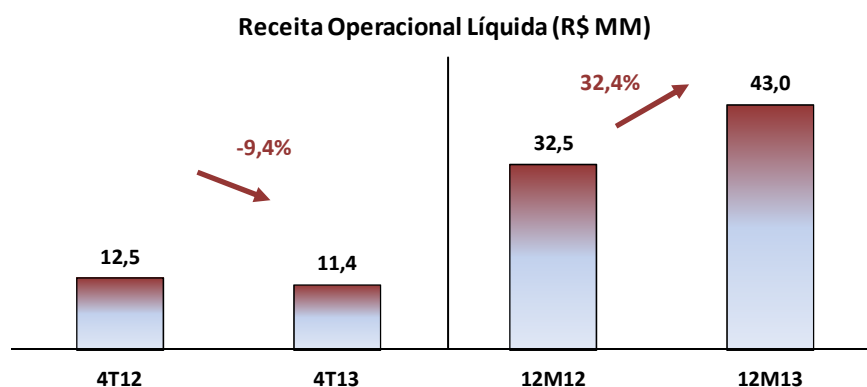
CONSTRUTORA

RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

## DESEMPENHO ECONÔMICO - FINANCEIRO

### Receita Líquida

A Receita Operacional Líquida da Construtora Adolpho Lindenberg, é formada por Receitas de Serviços Prestados, Receitas de Assistência Técnica e Receitas de Unidades Imobiliária Vendidas.



A Receita Líquida, no 4T13, atingiu R\$ 11,3 milhões, redução de 9,4% em relação ao 4T12, acumulando R\$ 43,0 milhões nos 12M13, crescimento de 32,4% contra os 12M12. O forte incremento da receita, deveu-se principalmente ao aumento no volume de obras em execução ao longo dos doze meses.

A tabela abaixo apresenta o detalhamento da Receita Operacional Líquida nos 12 meses de 2013 contra os 12 meses de 2012.

Receita Operacional Líquida (Em milhares de Reais - R\$)	4T12	4T13	Var. %	12M12	12M13	Var. %
Receitas de Serviços	9.877	11.731	18,8%	31.730	42.760	34,8%
Receitas de Assistência Técnica	3.220	332	-89,7%	3.220	3.915	21,6%
Receitas da Venda de Unidades Imobiliárias	545	370	-32,1%	545	370	-32,1%
<b>Impostos sobre Receita</b>	<b>(1.115)</b>	<b>(1.083)</b>	<b>-2,9%</b>	<b>(2.999)</b>	<b>(4.024)</b>	<b>34,2%</b>
<b>Total Receita Operacional Líquida</b>	<b>12.527</b>	<b>11.350</b>	<b>-9,4%</b>	<b>32.496</b>	<b>43.021</b>	<b>32,4%</b>



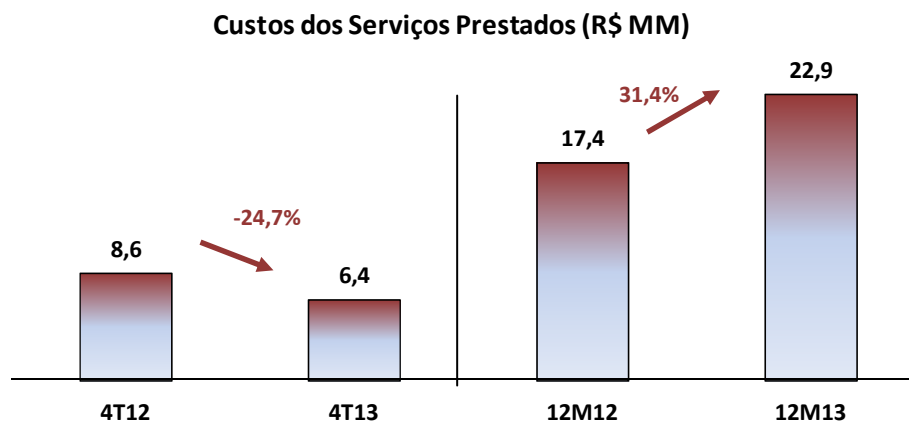
# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

## Custo de Serviços Prestados

O Custo dos Serviços Prestados são compostos, basicamente, pelo: custo de mão de obra, manutenção / provisão de garantias e custos de vendas de imóveis.



O Custo dos Serviços Prestados totalizou R\$ 22,9 milhões nos 12M13, contra R\$ 17,4 milhões nos 12M12, um aumento de 31,4% em razão do aumento do volume de obras em execução relativo ao crescimento da Companhia. É importante ressaltar que a Construtora Adolpho Lindenberg, tem como foco de atuação a Região Metropolitana de São Paulo, região para a qual o INCC vem se mostrando um bom indexador da inflação dos custos.

A tabela abaixo apresenta o detalhamento dos Custos dos Serviços Prestados no ano de 2013.

<b>Custos dos Serviços Prestados (Em milhares de Reais - R\$)</b>	<b>4T12</b>	<b>4T13</b>	<b>Var. %</b>	<b>12M12</b>	<b>12M13</b>	<b>Var. %</b>
Custos de Prestação de Serviços	5.400	5.787	7,2%	14.259	19.364	35,8%
Custos de Assistência Técnica	2.792	559	-80,0%	2.792	3.420	22,5%
Custos de Vendas de Imóveis	363	95	-73,9%	363	95	-73,9%
<b>Total Custos dos Serviços Prestados</b>	<b>8.556</b>	<b>6.441</b>	<b>-24,7%</b>	<b>17.415</b>	<b>22.879</b>	<b>31,4%</b>

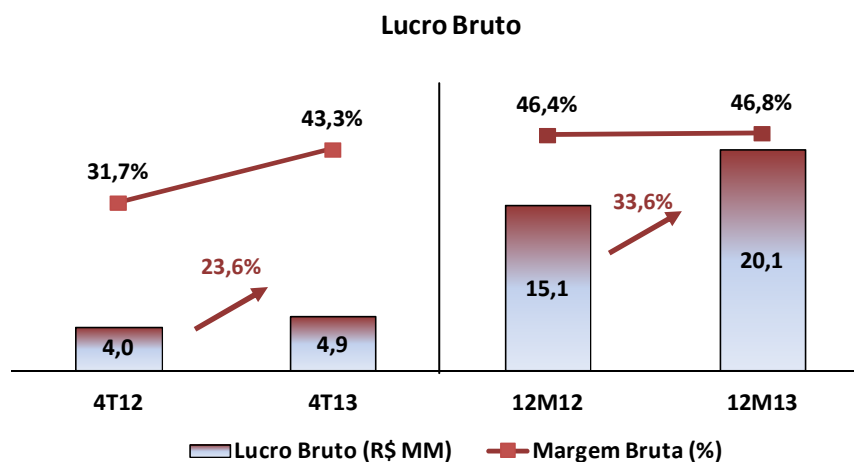


# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

## RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

### Lucro Bruto



O Lucro Bruto, no 4T13, alcançou R\$ 4,9 milhões, aumento de 23,6% em relação ao 4T12, para uma Margem Bruta de 43,3%. Nos 12M13, o Lucro Bruto alcançou R\$ 20,1 milhões, aumento de 33,6% em relação aos 12M12, para uma Margem Bruta de 46,8%. Dado o rígido controle de custos da Construtora Adolpho Lindenberg, é possível afirmar que o incremento no Lucro Bruto se justifica pelo volume de obras executadas e sendo entregues em linha com o orçamento, permitindo que orçamentos de suas obras caminhem dentro ou abaixo do esperado. Isso pode ser observado uma vez que a margem bruta foi mantida mesmo com o grande incremento no volume da operação.

### Despesas Administrativas, Comerciais e Gerais

A tabela abaixo apresenta o detalhamento das Despesas Administrativas, Comerciais e Gerais em relação à Receita Líquida.

Despesas Administrativas, Comerciais e Gerais (Em milhares de Reais - R\$)	4T12	4T13	Var. %	12M12	12M13	Var. %
Receita Operacional Líquida	12.527	11.350	-9,4%	32.496	43.021	32,4%
Despesas Administrativas, Comerciais e Gerais	2.280	1.964	-13,9%	8.912	9.039	1,4%
<b>% da Receita Operacional Líquida</b>	<b>18,2%</b>	<b>17,3%</b>	<b>-0,9 pp</b>	<b>27,4%</b>	<b>21,0%</b>	<b>-6,4 pp</b>

As Despesas Administrativas, Comerciais e Gerais totalizaram R\$ 2,0 milhões no quarto trimestre de 2013. O índice Despesa Administrativa / Receita Líquida ficou em 21,0% no ano, diminuição de 6,4 p.p. em relação ao 12M12, em razão do maior volume de receita reconhecida no período e pelo eficiente ganho de escala na produção.

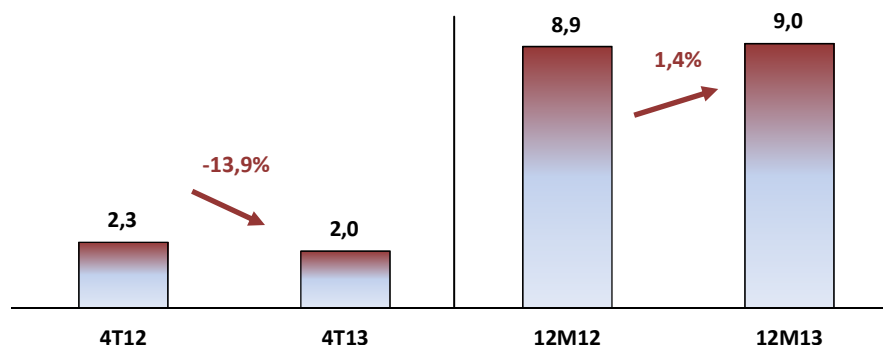


# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

Despesas Administrativas, Comerciais e Gerais (R\$ MM)



Cabe ressaltar que as Despesas Administrativas, Comerciais e Gerais da Construtora Adolpho Lindenberg, contemplam todos os gastos com o seu modelo de negócio integrado com a centralização da estrutura administrativa e de *back office*, que concentram as equipes financeiras, suprimentos, jurídico e recursos humanos.

## Equivalência Patrimonial

Em 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela Construtora Adolpho Lindenberg.

A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela Construtora Adolpho Lindenberg.

É importante destacar o resultado de Equivalência Patrimonial na análise da variação das margens trimestre a trimestre. Além disso, na análise da margem, deve-se considerar o efeito do AVP (Ajuste a Valor Presente), que posterga o reconhecimento da receita, sem a contrapartida da postergação dos custos, reduzindo-se monetariamente a margem. A tabela abaixo, demonstra o resultado líquido proporcional ao empreendimento não-controlado pela Companhia, resultado de Equivalência Patrimonial.

Equivalência Patrimonial (Em milhares de Reais - R\$)	4T12	4T13	Var. %	12M12	12M13	Var. %
Toliara Incorporadora SPE Ltda.	(55)	290	-627,3%	(190)	2.281	-1300,5%
<b>Total Equivalência Patrimonial</b>	<b>(55)</b>	<b>290</b>	<b>-627,3%</b>	<b>(190)</b>	<b>2.281</b>	<b>-1300,5%</b>



# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

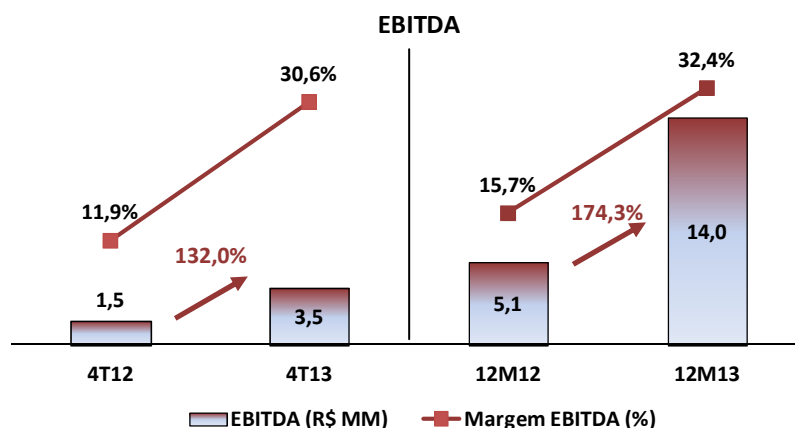
## RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

### Outras Despesas e Receitas Operacionais

A conta “Outras Despesas e Receitas Operacionais” em relação à Receita Líquida é apresentada na tabela abaixo.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	4T12	4T13	Var. %	12M12	12M13	Var. %
Receita Operacional Líquida	12.527	11.350	-9,4%	32.496	43.021	32,4%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(140)	236	-268,6%	(891)	571	-164,1%
<b>% da Receita Operacional Líquida</b>	<b>-1,1%</b>	<b>2,1%</b>	<b>3,2 pp</b>	<b>-2,7%</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,1 pp</b>

### EBITDA



Nos 12M13 o EBITDA atingiu R\$ 14,0 milhões, aumento de 174,3% em relação aos 12M12, com margem EBITDA de 32,4%. O incremento no Lucro EBITDA, conforme explicado anteriormente, deve-se ao aumento das operações da Companhia e com a manutenção do nível de despesas administrativas, comerciais e gerais. O quadro abaixo detalha o cálculo do EBITDA adotado pela Construtora Adolpho Lindenberg.

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	4T12	4T13	Var. %	12M12	12M13	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>1.301</b>	<b>9.795</b>	<b>652,8%</b>	<b>3.031</b>	<b>18.756</b>	<b>518,8%</b>
IR/CSLL	144	(6.272)	-4455,6%	854	(5.110)	-698,4%
Resultado Financeiro	51	(52)	-202,0%	1.203	309	-74,3%
<b>EBITDA</b>	<b>1.496</b>	<b>3.471</b>	<b>132,0%</b>	<b>5.088</b>	<b>13.955</b>	<b>174,3%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>11,9%</b>	<b>30,6%</b>	<b>18,6 pp</b>	<b>15,7%</b>	<b>32,4%</b>	<b>16,8 pp</b>



# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

## RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

### Resultado Financeiro Líquido

No 4T13 o Resultado Financeiro Líquido totalizou R\$ 52 mil positivos, sendo R\$ 185 mil de receitas financeiras e R\$ 133 mil de despesas financeiras. Para o mesmo período do ano anterior o Resultado Financeiro Líquido foi de R\$ 51 mil negativos. No ano de 2013, ocorreu uma redução de 74,3% nas despesas financeiras em relação ao mesmo período anterior, feito este que representa a força de uma operação que está crescendo sobre bases sustentáveis e com regularidade.

Resultado Financeiro (Em milhares de Reais - R\$)	4T12	4T13	Var. %	12M12	12M13	Var. %
Aplicações Financeiras	11	57	418,2%	25	111	344,0%
Variação monetária de contratos de vendas	103	126	22,3%	493	476	-3,4%
Outras receitas financeiras	86	2	-97,7%	86	2	-97,7%
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b>200</b>	<b>185</b>	<b>-7,5%</b>	<b>604</b>	<b>589</b>	<b>-2,5%</b>
Juros sobre empréstimos e mútuos	(136)	(32)	-76,5%	(1.179)	(424)	-64,0%
Atualização monetária de tributos parcelados	(91)	(94)	3,3%	(481)	(351)	-27,0%
Outras despesas financeiras	(24)	(7)	-70,8%	(147)	(123)	-16,3%
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(251)</b>	<b>(133)</b>	<b>-47,0%</b>	<b>(1.807)</b>	<b>(898)</b>	<b>-50,3%</b>
<b>Total Resultado Financeiro</b>	<b>(51)</b>	<b>52</b>	<b>-202,0%</b>	<b>(1.203)</b>	<b>(309)</b>	<b>-74,3%</b>

### Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social apurado foi de R\$ 6,2 milhões no 4T13 contra R\$ 144 mil negativos no 4T12. Nos 12M13, o Imposto de Renda e Contribuição Social alcançou R\$ 5,1 milhões, uma redução de 698,4% em relação aos 12M12. Em virtude da projeção de lucros fiscais, constituímos em dezembro de 2013, o imposto diferido ativo no montante de R\$ 6,7 milhões.

A conta "Imposto de Renda e Contribuição Social" em relação à Receita Líquida é apresentada na tabela abaixo:

Imposto de Renda e Contribuição Social (Em milhares de Reais - R\$)	4T12	4T13	Var. %	12M12	12M13	Var. %
Correntes	(144)	(419)	191,0%	(854)	(1.581)	85,1%
Diferidos	-	6.691	0,0%	-	6.691	0,0%
<b>Total Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(144)</b>	<b>6.272</b>	<b>-4455,6%</b>	<b>(854)</b>	<b>5.110</b>	<b>-698,4%</b>



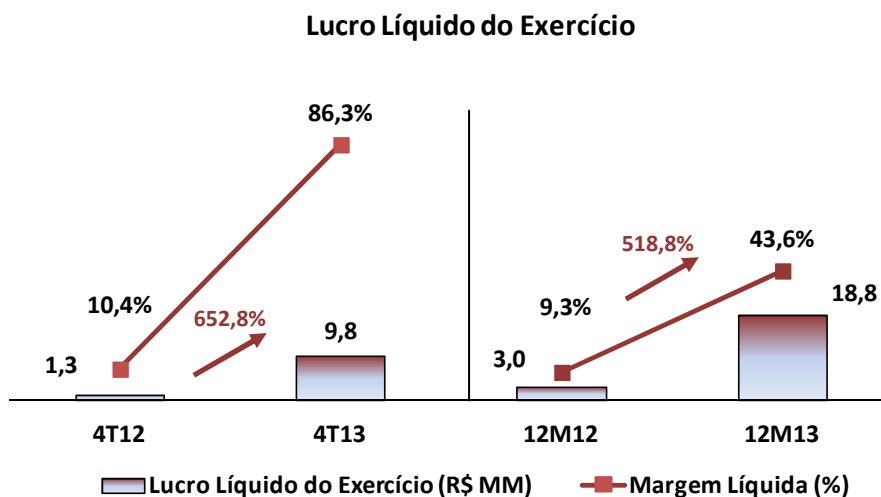


# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

## RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

### Lucro Líquido



O Lucro Líquido no 4T13 totalizou R\$ 9,8 milhões, com Margem Líquida de 86,3%, contra R\$ 1,3 milhões e Margem Líquida de 10,4% no mesmo período do ano anterior. Essa variação aconteceu devido a constituição do imposto de renda diferido ativo no valor de R\$ 6,7 milhões. Nos doze meses de 2013, houve um aumento de 34,3 pontos percentuais na Margem Líquida, totalizando R\$ 18,8 milhões de Lucro Líquido, com Margem Líquida de 43,6% versus os R\$ 3,0 milhões e Margem Líquida de 9,3% em 2012.

Lucro Líquido do Exercício (Em milhares de Reais - R\$)	4T12	4T13	Var. %	12M12	12M13	Var. %
Receita Operacional Líquida	12.527	11.350	-9,4%	32.496	43.021	32,4%
Lucro Líquido do Exercício	1.301	9.795	652,8%	3.031	18.756	518,8%
<b>% da Receita Operacional Líquida</b>	<b>10,4%</b>	<b>86,3%</b>	<b>75,9 pp</b>	<b>9,3%</b>	<b>43,6%</b>	<b>34,3 pp</b>



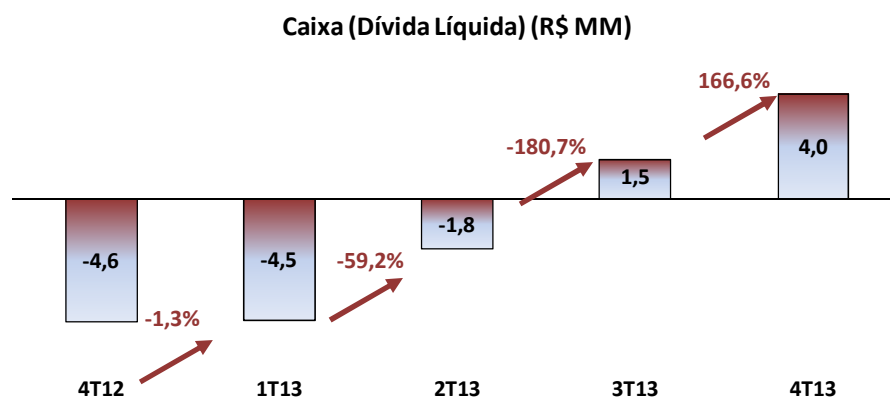
# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

## DESTAQUES DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### Caixa Líquido e Endividamento



O Caixa Líquido da Construtora Adolpho Lindenberg, ao final do 4T13, alcançou R\$ 4,0 milhões, aumento de 166,6% em relação ao 3T13. A tabela abaixo, apresenta a composição da conta “Caixa Líquido e Endividamento”.

Caixa (Dívida Líquida) (Em milhares de Reais - R\$)	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>1.762</b>	<b>1.343</b>	<b>2.084</b>	<b>3.491</b>	<b>4.686</b>
<b>Varição Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<b>(419)</b>	<b>741</b>	<b>1.407</b>	<b>1.195</b>
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(6.339)</b>	<b>(5.859)</b>	<b>(3.925)</b>	<b>(2.005)</b>	<b>(725)</b>
Dívida Corporativa	(5.534)	(5.044)	(3.149)	(1.261)	-
Cessão de Recebíveis	(805)	(815)	(776)	(744)	(725)
<b>Caixa (Dívida Líquida)</b>	<b>(4.577)</b>	<b>(4.516)</b>	<b>(1.841)</b>	<b>1.486</b>	<b>3.961</b>
<b>Geração de Caixa</b>		<b>61</b>	<b>2.675</b>	<b>3.327</b>	<b>2.475</b>

### Geração de Caixa

Nos 12M13, a Geração de Caixa alcançou R\$ 8,5 milhões, o que resultou num caixa de R\$ 4,6 no final de 2013, situação bastante confortável para a operação da Companhia. O gráfico abaixo mostra a consistente geração de caixa da Companhia durante todos os trimestres de 2013.

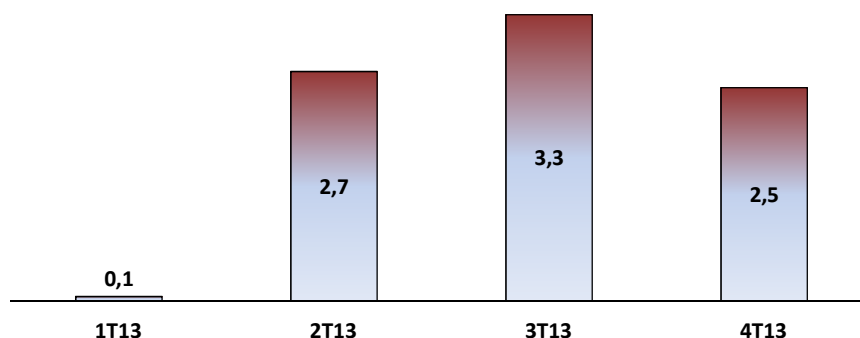


# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

## RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

Geração de Caixa (R\$ MM)

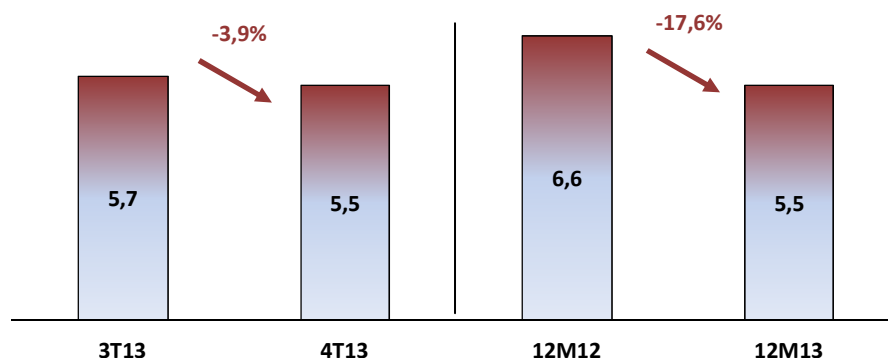


### Obrigações Tributárias Parceladas (PPI / REFIS/COFINS)

No 4T13 as Obrigações Tributárias Parceladas, que inclui o PPI (Programa de Parcelamento Incentivado), REFIS (Programa de Recuperação Fiscal) e COFINS, totalizou R\$ 5,5 milhões contra os R\$ 5,7 milhões, variação de 3,9% em relação ao 3T13.

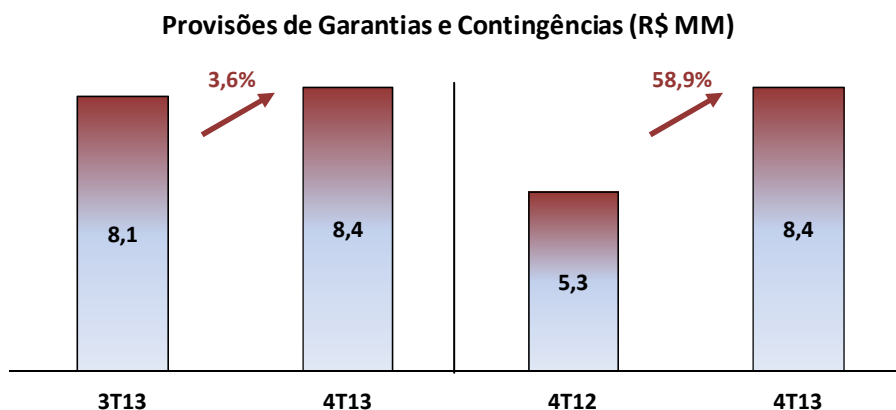
Obrigações Tributárias Parceladas (Em milhares de Reais - R\$)	3T13	4T13	Var. %	12M12	12M13	Var. %
REFIS	4.803	4.598	-4,3%	5.683	4.598	-19,1%
PPI	845	828	-2,0%	901	828	-8,1%
COFINS	50	48	-4,0%	57	48	-15,8%
<b>Total Obrigações Tributárias Parceladas</b>	<b>5.698</b>	<b>5.474</b>	<b>-3,9%</b>	<b>6.641</b>	<b>5.474</b>	<b>-17,6%</b>

Obrigações Tributárias Parceladas (R\$ MM)





## Provisões de Garantias e Contingências Passivas



A conta “Provisão de Garantias e Contingências Passivas” totalizou R\$ 8,4 milhões no 4T13 contra R\$ 8,1 milhões no 3T13. Nos 12M13 em relação aos 12M12, ocorreu uma variação de 58,9%, referente ao incremento na provisão de custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações decorrentes do período da garantia de assistência técnica.

## Patrimônio Líquido

Ao final de 2013, o Patrimônio Líquido atingiu R\$ 10,0 milhões, destaque para a reversão do PL de R\$ 5,8 milhões em 2012. A tabela abaixo, apresenta a composição da conta “Patrimônio Líquido”:

<b>Patrimônio Líquido</b> <b>(Em milhares de Reais - R\$)</b>	<b>12M12</b>	<b>12M13</b>	<b>Var. %</b>
Capital social	1.117	1.117	0,0%
Reserva de lucros	-	8.921	0,0%
Prejuízos acumulados	(6.935)	-	-100,0%
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>(5.818)</b>	<b>10.038</b>	<b>-272,5%</b>



# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

## RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

### BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial Consolidado (Em milhares de Reais - R\$)	12M13	12M12	Var. %
<b>Ativo</b>	<b>34.572</b>	<b>18.152</b>	<b>90,5%</b>
<b>Circulante</b>	<b>14.510</b>	<b>7.684</b>	<b>88,8%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4.686	1.762	165,9%
Contas a receber de clientes	8.001	4.479	78,6%
Impostos a recuperar	1.811	1.436	26,1%
Outros ativos circulantes	12	7	71,4%
<b>Não Circulante</b>	<b>20.062</b>	<b>10.468</b>	<b>91,7%</b>
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	0,0%
Contas a receber de clientes	2.576	2.635	-2,2%
Impostos Diferidos	6.691	-	0,0%
Depósitos judiciais	458	389	17,7%
Imovéis a comercializar	841	841	0,0%
Outros ativos não circulantes	427	52	721,2%
Investimentos	8.990	6.461	39,1%
Imobilizado	5	3	66,7%
Intangível	74	87	-14,9%
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>34.572</b>	<b>18.152</b>	<b>90,5%</b>
<b>Circulante</b>	<b>12.151</b>	<b>13.576</b>	<b>-10,5%</b>
Empréstimos e financiamentos	258	5.738	-95,5%
Fornecedores	218	228	-4,4%
Obrigações trabalhistas e tributárias	6.664	4.464	49,3%
Obrigações tributárias parceladas	909	1.862	-51,2%
Dividendos a pagar	2.900	-	0,0%
Contas a pagar para partes relacionadas	-	-	0,0%
Provisão para garantia de obras	1.193	380	213,9%
Outros passivos circulantes	9	904	-99,0%
<b>Não Circulante</b>	<b>12.383</b>	<b>10.394</b>	<b>19,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	467	601	-22,3%
Obrigações tributárias parceladas	4.565	4.779	-4,5%
Provisão para garantia de obras	5.381	3.008	78,9%
Provisão para demandas judiciais	1.835	1.903	-3,6%
Provisão para perda com investimentos	-	-	0,0%
Outros passivos não circulantes	135	103	31,1%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>10.038</b>	<b>(5.818)</b>	<b>-272,5%</b>
Capital social	1.117	1.117	0,0%
Reserva de lucros	8.921	-	0,0%
Prejuízos acumulados	-	(6.935)	-100,0%



# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

## RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

### DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

Demonstração de Resultados Consolidados (Em milhares de Reais - R\$)	4T13	4T12	Var. %	12M13	12M12	Var. %
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>12.433</b>	<b>13.642</b>	<b>-8,9%</b>	<b>47.045</b>	<b>35.495</b>	<b>32,5%</b>
Receita de Prestação de Serviços	11.731	9.877	18,8%	42.760	31.730	34,8%
Receita de Assistência Técnica	332	3.220	-89,7%	3.915	3.220	21,6%
Receita de Vendas de Imóveis	370	545	-32,1%	370	545	-32,1%
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(1.083)</b>	<b>(1.115)</b>	<b>-2,9%</b>	<b>(4.024)</b>	<b>(2.999)</b>	<b>34,2%</b>
Impostos Incidentes sobre Vendas	(1.083)	(1.115)	-2,9%	(4.024)	(2.999)	34,2%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>11.350</b>	<b>12.527</b>	<b>-9,4%</b>	<b>43.021</b>	<b>32.496</b>	<b>32,4%</b>
<b>Custos dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados</b>	<b>(6.441)</b>	<b>(8.556)</b>	<b>-24,7%</b>	<b>(22.879)</b>	<b>(17.415)</b>	<b>31,4%</b>
Custos de Prestação de Serviços	(5.787)	(5.400)	7,2%	(19.364)	(14.259)	35,8%
Custos de Assistência Técnica	(559)	(2.792)	-80,0%	(3.420)	(2.792)	22,5%
Custos de Vendas de Imóveis	(95)	(363)	-73,9%	(95)	(363)	-73,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>4.909</b>	<b>3.971</b>	<b>23,6%</b>	<b>20.142</b>	<b>15.081</b>	<b>33,6%</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>43,3%</b>	<b>31,7%</b>	<b>11,5 pp</b>	<b>46,8%</b>	<b>46,4%</b>	<b>0,4 pp</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(1.438)</b>	<b>(2.475)</b>	<b>-41,9%</b>	<b>(6.187)</b>	<b>(9.993)</b>	<b>-38,1%</b>
Despesas administrativas, comerciais e gerais	(1.964)	(2.280)	-13,9%	(9.039)	(8.912)	1,4%
Equivalência patrimonial	290	(55)	-627,3%	2.281	(190)	-1300,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	236	(140)	-268,6%	571	(891)	-164,1%
<b>EBITDA</b>	<b>3.471</b>	<b>1.496</b>	<b>132,0%</b>	<b>13.955</b>	<b>5.088</b>	<b>174,3%</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>30,6%</b>	<b>11,9%</b>	<b>18,6 pp</b>	<b>32,4%</b>	<b>15,7%</b>	<b>16,8 pp</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>52</b>	<b>(51)</b>	<b>-202,0%</b>	<b>(309)</b>	<b>(1.203)</b>	<b>-74,3%</b>
Despesas Financeiras	(133)	(251)	-47,0%	(898)	(1.807)	-50,3%
Receitas Financeiras	185	200	-7,5%	589	604	-2,5%
<b>Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>3.523</b>	<b>1.445</b>	<b>143,8%</b>	<b>13.646</b>	<b>3.885</b>	<b>251,2%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>6.272</b>	<b>(144)</b>	<b>-4455,6%</b>	<b>5.110</b>	<b>(854)</b>	<b>-698,4%</b>
Correntes	(419)	(144)	191,0%	(1.581)	(854)	85,1%
Diferidos	6.691	-	-	6.691	-	0,0%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>9.795</b>	<b>1.301</b>	<b>652,8%</b>	<b>18.756</b>	<b>3.031</b>	<b>518,8%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>86,3%</b>	<b>10,4%</b>	<b>75,9 pp</b>	<b>43,6%</b>	<b>9,3%</b>	<b>34,3 pp</b>



# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

## RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

### FLUXOS DE CAIXA CONSOLIDADO

Demonstrações do Fluxo de Caixa Consolidado (Em milhares de Reais - R\$)	4T13	4T12	Var. %	12M13	12M12	Var. %
<b>Das atividades operacionais</b>						
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício</b>	<b>9.795</b>	<b>1.301</b>	<b>653,0%</b>	<b>18.756</b>	<b>3.031</b>	<b>518,8%</b>
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>						
Depreciações e amortizações	4	3	33,3%	15	31	-51,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(290)	(325)	-10,8%	(2.281)	(190)	1100,5%
Provisão de créditos de liquidação duvidosa	21	61	-65,6%	123	126	-2,4%
Encargos financeiros sobre financiamentos	32	136	-76,5%	424	1.179	-64,0%
Encargos financeiros sobre tributos parcelados	103	-	-	360	-	0,0%
Provisão demandas judiciais	(182)	196	-192,9%	(68)	157	-143,3%
Provisão para garantias	(6.096)	2.988	-304,0%	(3.388)	2.988	-213,4%
Ganho na diluição de Participação Societaria	-	-	-	(248)	-	0,0%
Impostos diferidos	(6.691)	-	-	(6.691)	-	0,0%
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos</b>						
Contas a receber de clientes	(1.097)	(4.401)	-75,1%	(3.586)	(2.918)	22,9%
Contas a receber sobre cessão de direitos	-	-	-	-	246	-100,0%
Impostos a recuperar	(24)	(184)	-87,0%	(375)	(522)	-28,2%
Imóveis a comercializar	-	182	-100,0%	-	182	-100,0%
Créditos diversos	(2)	19	-110,5%	(380)	4	-9600,0%
Depósitos judiciais	(69)	-	-	(69)	(1)	6800,0%
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos</b>						
Fornecedores	(32)	(205)	-84,4%	(10)	55	-118,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.116	1.268	-12,0%	2.200	1.755	25,4%
Obrigações fiscais parceladas	(327)	(376)	-13,0%	(1.527)	(1.366)	11,8%
Demais passivos	6.248	830	652,8%	5.711	99	5668,7%
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>2.509</b>	<b>1.493</b>	<b>68,1%</b>	<b>8.966</b>	<b>4.856</b>	<b>84,6%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>						
Acrécimo do Imobilizado	(2)	(2)	0,0%	(4)	(4)	0,0%
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	-	-	0,0%
Aumento do Investimento	-	380	-100,0%	-	380	-100,0%
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(2)</b>	<b>378</b>	<b>-100,5%</b>	<b>(4)</b>	<b>376</b>	<b>-101,1%</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>						
Ingressos de empréstimos	-	(1)	-100,0%	5.000	5.171	-3,3%
Pagamentos de empréstimos	(1.312)	(3.258)	-59,7%	(11.038)	(9.345)	18,1%
Contas a receber de partes relacionadas	-	-	-	-	-	0,0%
Contas a pagar para partes relacionadas	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>(1.312)</b>	<b>(3.259)</b>	<b>-59,7%</b>	<b>(6.038)</b>	<b>(4.174)</b>	<b>44,7%</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.195</b>	<b>(1.388)</b>	<b>-186,1%</b>	<b>2.924</b>	<b>1.058</b>	<b>176,4%</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>						
No início do exercício	-	-	-	1.762	704	150,3%
No fim do exercício	1.195	(1.388)	-186,1%	4.686	1.762	165,9%
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.195</b>	<b>(1.388)</b>	<b>-186,1%</b>	<b>2.924</b>	<b>1.058</b>	<b>176,4%</b>



## Glossário

**Altíssimo** – Edifícios Residenciais com preço/unidade superior acima de R\$ 2 milhões.

**Alto** – Edifícios Residenciais com preço/unidade superior entre R\$ 1 milhão e R\$ 2 milhões.

**Comercial** – Unidades comerciais e corporativas desenvolvidas única e exclusivamente para venda.

**Margem de Resultados a apropriar** – Equivalente a “Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar” dividido pelas “Vendas de Imóveis a Apropriar”.

**Médio-Alto** – Edifícios residenciais com preço/unidade variando entre R\$ 600 mil e R\$ 1 milhão.

**Médio** – Edifícios residenciais com preço médio/unidade variando entre R\$ 250 mil e R\$ 600 mil.

**Médio-Baixo** – Edifícios residenciais com preço/unidade entre R\$ 150 mil e R\$ 250 mil.

**Permuta** – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído na área de sua propriedade.

**Recursos do SFH** – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) a dos depósitos de caderneta de poupança. Bancos comerciais são obrigados a investir 65% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel de pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum.

**RET** - Regime Especial de Tributação – É um regime simplificado de pagamento de impostos, ocasionando uma incidência conjunta de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS no montante de 1% a 4% (de acordo com as desonerações de dezembro de 2012) do valor total das receitas mensais, dependendo do tipo de empreendimento. É um incentivo do governo tendo como objetivo a adoção do Patrimônio de Afetação nos processos de incorporação, ao qual o RET está vinculado.

**Venda Contratada** – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento das obras (método PoC).

**VG** – Valor Geral de Vendas.





# Adolpho Lindenberg

CONSTRUTORA

RELEASE DE RESULTADOS 4T13 | 12M13

## Sobre a Construtora Adolpho Lindenberg

Com status de verdadeira 'grife' no mercado imobiliário, a Construtora Adolpho Lindenberg combina apuro estético, boas soluções arquitetônicas, excelência no processo construtivo, inovação e um relacionamento próximo e duradouro com seus clientes.

Criada em 1954, completando 60 anos de atuação, já entregou cerca de 700 empreendimentos a mais de 7.000 clientes em todo o Brasil, sobretudo nos melhores bairros da cidade de São Paulo.

Sinônimo de investimento, em função da sua qualidade, durabilidade, e reputação da marca, os empreendimentos com a marca Adolpho Lindenberg, tomam a frente do mercado imobiliário nacional, com um reconhecido padrão de excelência.

A partir de 2008, a Construtora Adolpho Lindenberg passou a fazer parte do Grupo LDI que é uma *full service real estate developer*, capaz de atuar nos mais diversos segmentos do mercado imobiliário, dando uma robustez ainda maior à sua operação.

## Relações com Investidores

Adolpho Lindenberg Filho

Diretor Financeiro e de

Relações com Investidores

Telefone: +55 (11) 3041-2700

[ri@lindenberg.com.br](mailto:ri@lindenberg.com.br)

[www.grupoldi.com.br/relacao](http://www.grupoldi.com.br/relacao)

*Este release contém considerações futuras sobre as perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros e perspectivas de crescimento da Construtora Adolpho Lindenberg.*

*Estas são apenas projeções e, como tais, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da Administração da Construtora Adolpho Lindenberg em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capital para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem substancialmente de mudanças nas condições de mercado, de regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira entre outros fatores sujeitos a mudanças sem aviso prévio.*

**Notas Explicativas**

***Construtora Adolpho  
Lindenberg S.A. e  
Controladas***

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.**CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A. E CONTROLADAS**

---

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

---

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL” ou “Companhia”) foi constituída em 13 de julho de 1962, atua sob a forma de sociedade anônima de capital aberto e tem sua sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 - 2º andar, Edifício Corporate - Bloco C.

Atualmente, suas operações compreendem a execução e administração de obras de construção civil em geral, serviços de empreitada, por conta própria ou de terceiros, e incorporações de empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, tem como objetivo a participação no capital social em outras sociedades, como sócia, cotista ou acionista.

A aquisição do controle da Companhia em 2008 pela LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“LDI”) foi realizada, principalmente, em virtude da qualidade e força da marca “Adolpho Lindenberg”.

Quando da aquisição, a Companhia possuía reduzido número de contratos de prestação de serviços a terceiros, que não eram suficientes para fazer frente às suas obrigações, o que ocasionou deficiência de capital de giro e prejuízos sucessivos, afetando o seu patrimônio líquido.

Nesse momento, a Companhia está passando por processo de reestruturação operacional e administrativa, com medidas efetivas de racionalização de custos e busca de novos contratos de prestação de serviços, assim como participação em incorporação imobiliária, o que já apresenta a geração de caixa com recursos oriundos de sua atividade operacional no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, bem como projeções positivas para os próximos anos, como base nos contratos existentes.

**2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****a) Base de elaboração**

As principais práticas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) em 31 de dezembro de 2013 foram aplicadas de modo consistente às práticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 e balanço patrimonial em 1º de janeiro de 2012.

As demonstrações financeiras individuais identificadas como “Controladora”, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Em conformidade com a legislação brasileira vigente, essas demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

investimentos em controladas pelo método da equivalência patrimonial. Desta forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), que exigem a avaliação desses investimentos pelo seu valor justo ou pelo seu valor de custo.

As demonstrações financeiras consolidadas, identificadas como “Consolidado”, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM, que estão em conformidade com as IFRS emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade CFC, incluindo a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileira, no que diz respeito ao reconhecimento da receita e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC), neste caso refletido no resultado de equivalência patrimonial sobre determinada sociedade coligada indireta.

## b) Base de apresentação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e pelo pronunciamento técnico CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e compreendem as informações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas, mencionadas na nota explicativa nº 9.

<u>Empresa</u>	<u>Critério de consolidação</u>	<u>% de participação em 31/12/2013</u>		<u>% de participação em 31/12/2012</u>	
		<u>Direta</u>	<u>Indireta</u>	<u>Direta</u>	<u>Indireta</u>
Cal Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	Integral	99,54	-	99,54	-
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	Integral	99,99	-	79,42	20,58
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	Integral	99,99	-	99,99	-

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas.

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

## 3.1. Julgamentos e estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações financeiras são adotados julgamentos e avaliação de premissas para o reconhecimento das estimativas no registro de determinados ativos, passivos e outras operações como: impostos diferidos, provisões para garantias, provisão para demandas judiciais e provisão para créditos de liquidação duvidosa, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações. A Administração monitora e revisa periodicamente essas estimativas contábeis e suas premissas.

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.**3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.3. Imóveis a comercializar**

Referem-se aos lotes e estão demonstrados ao custo de aquisição, que não excede o seu valor líquido realizável.

**3.4. Investimentos**

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial.

A participação em controlada que apresenta situação de passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) foi registrada no passivo não circulante.

Outros investimentos são avaliados com base no custo de aquisição e submetidos ao teste anual do valor recuperável (“impairment”).

**3.5. Perda por redução ao valor recuperável**

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

**3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

**3.7. Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados e registrados com base no resultado do exercício ajustado de acordo com a legislação fiscal vigente. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias e em prejuízo fiscais e bases negativas de contribuição social à alíquota de 34%. Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido e patrimônio de afetação.

## Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é a razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10% para imposto de renda e de 9% para contribuição social.

### 3.8. Apuração do resultado de prestação de serviços

Os valores das receitas e dos custos provenientes de prestação de serviços são apropriados ao resultado conforme sua execução, em conformidade com o período de competência.

### 3.9. Apuração do resultado com venda de imóveis

Na apropriação da receita e resultado com a venda de imóveis, na sociedade investida, não consolidada, Toliara Incorporadora SPE Ltda., são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do CPC inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, determinados pelo Pronunciamento CPC 30 – Receitas, pelo CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, pela Orientação - OCPC 01(R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, pela Interpretação ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e pela Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

A receita com venda de unidades imobiliárias é mensurada pelo valor efetivamente contratado, sendo os valores de contas a receber, calculados a valor presente considerando os prazos dos recebimentos futuros.

Nas vendas de unidades imobiliárias são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- A partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades imobiliárias vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades imobiliárias vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado.

- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.**3.10. Lucro básico e diluído por ação**

O lucro básico por ação é calculado dividindo-se o lucro atribuível aos titulares de ações ordinárias da Companhia pelo número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o exercício.

Não há direitos sobre o lucro diferenciado entre as ações preferenciais e ordinárias. Dessa forma, o resultado por ação será o mesmo para ambas as espécies de ações.

**3.11. Provisões**Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, em que seja provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

**3.12. Instrumentos financeiros**Reconhecimento inicial e mensuração

A Companhia determina a classificação de seus ativos e passivos financeiros no momento de seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à operação.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, empréstimos e outros recebíveis. Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar.

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem.
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e
  - (a) A Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo; ou
  - (b) A Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

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

### 3.13. Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008 que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, emitido pelo CPC. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado exercício, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte do conjunto das demonstrações financeiras da controladora e como informação suplementar às informações financeiras consolidadas.

## 4. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs (CONSOLIDADO)

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

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

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



**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

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

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

Dessa forma, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras cumprindo as normas previstas nas IFRSs, e CPCs. Esta nota detalha os principais ajustes efetuados pela Companhia no balanço patrimonial (consolidado) de abertura em 1º. de janeiro de 2012 e de 31 de dezembro de 2012 e no resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, ambos preparados de acordo com as IFRSs.

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

	Em 01/01/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	Originalmente Apresentado	Efeito da adoção das novas IFRs/CPCs	Saldo Ajustado
<b>ATIVO</b>			
Contas a receber de clientes	1.999	-	1.999
Imóveis a comercializar	15.862	(15.862)	-
Outros ativos circulantes	1.877	(3)	1.874
Total dos ativos circulantes	<u>19.738</u>	<u>(15.865)</u>	<u>3.873</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber de clientes	2.323	-	2.323
Imóveis a comercializar	1.023	-	1.023
Investimentos	835	5.816	6.651
Outros ativos não circulantes	<u>558</u>	<u>-</u>	<u>558</u>
Total dos ativos não circulantes	<u>4.739</u>	<u>5.816</u>	<u>10.555</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<u>24.477</u>	<u>(10.049)</u>	<u>14.428</u>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Empréstimos e financiamentos	8.616	-	8.616
Adiantamentos de clientes	1.860	(1.860)	-
Outros passivos circulantes	<u>7.542</u>	<u>(1.677)</u>	<u>5.865</u>
Total dos passivos circulantes	<u>18.018</u>	<u>(3.537)</u>	<u>14.481</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	717	-	717
Adiantamentos de clientes	6.512	(6.512)	-
Outros passivos não circulantes	<u>8.079</u>	<u>-</u>	<u>8.079</u>

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Total dos passivos não circulantes	<u>15.308</u>	<u>(6.512)</u>	<u>8.796</u>
Total do patrimônio líquido acionistas controladores	<u>(8.849)</u>	-	<u>(8.849)</u>
Total do patrimônio líquido acionistas não controladores	-	-	-
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<u><u>24.477</u></u>	<u><u>(10.049)</u></u>	<u><u>14.428</u></u>

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

	Originalmente apresentado	Efeito da adoção das novas IFRSs/CPCs	Saldo Ajustado
<b>ATIVOS</b>			
<b>CIRCULANTES</b>			
Contas a receber de clientes	4.479	-	4.479
Imóveis a comercializar	16.413	(16.413)	-
Outros ativos circulantes	<u>3.208</u>	<u>(3)</u>	<u>3.205</u>
Total dos ativos circulantes	<u>24.100</u>	<u>(16.416)</u>	<u>7.684</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>			
Contas a receber de clientes	2.635	-	2.635
Imóveis a comercializar	841	-	841
Investimentos	835	5.626	6.461
Outros ativos não circulantes	<u>532</u>	<u>(1)</u>	<u>531</u>
Total dos ativos não circulantes	<u>4.843</u>	<u>5.625</u>	<u>10.468</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<u><u>28.943</u></u>	<u><u>(10.791)</u></u>	<u><u>18.152</u></u>
<b>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Empréstimos e financiamentos	5.738	-	5.738
Contas a pagar de partes relacionadas	2.418	(2.418)	-
Adiantamentos de clientes	2.080	(2.080)	-
Outros passivos circulantes	<u>7.838</u>	-	<u>7.838</u>
Total dos passivos circulantes	<u>18.074</u>	<u>(4.498)</u>	<u>13.576</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>			
Empréstimos e financiamentos	601	-	601
Adiantamentos de clientes	6.292	(6.292)	-
Outros passivos não circulantes	<u>9.794</u>	<u>(1)</u>	<u>9.793</u>
Total dos passivos não circulantes	<u>16.687</u>	<u>(6.293)</u>	<u>10.394</u>
Total do patrimônio líquido	<u>(5.818)</u>	-	<u>(5.818)</u>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<u><u>28.943</u></u>	<u><u>(10.791)</u></u>	<u><u>18.152</u></u>

**Efeitos da adoção das IFRSs na demonstração consolidada do resultado**

	Consolidado - 31/12/2012		
	Originalmente apresentado	Efeitos da adoção das Novas IFRSs/CPCs	Saldo ajustado
<b><u>Demonstração do resultado</u></b>			
Receita	32.496	-	32.496

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

Custo incorrido das unidades vendidas	<u>(16.690)</u>	<u>(725)</u>	<u>(17.415)</u>
Lucro bruto	15.806	(725)	15.081
Despesas operacionais	<u>(10.715)</u>	<u>722</u>	<u>(9.993)</u>
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	5.091	(3)	5.088
Resultado financeiro	<u>(1.205)</u>	<u>2</u>	<u>(1.203)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.886	(1)	3.885
Imposto de renda e contribuição social	<u>(855)</u>	<u>1</u>	<u>(854)</u>
Lucro líquido do exercício	<u><u>3.031</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3.031</u></u>

Efeitos da adoção das IFRSs na demonstração dos fluxos de caixa

	Consolidado – 31/12/2012		
	Originalmente apresentado	Efeitos da Adoção das novas IFRSs/CPCs	Saldo Ajustado
<u>Demonstração dos fluxos de caixa</u>			
Fluxo de caixa das atividades operacionais	4.193	663	4.856
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(4)	380	376
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(3.131)	(1.043)	(4.174)
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	707	(3)	704
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	1.765	(3)	1.762

Efeitos da adoção das IFRSs e reclassificações na demonstração consolidada do valor adicionado

	Consolidado – 31/12/2012		
	Originalmente Apresentado	Efeitos da Adoção das novas IFRSs/CPCs	Saldo ajustado
<u>Demonstração do valor adicionado</u>			
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	26.153	186	26.339
Valor adicionado recebido em transferência	604	(190)	414
Valor adicionado total a distribuir	26.757	(4)	26.753

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Controladora	Consolidado
--------------	-------------

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Caixas e bancos	112	24	445	283
Aplicações financeiras (*)	<u>106</u>	<u>178</u>	<u>4.241</u>	<u>1.479</u>
	<u>218</u>	<u>202</u>	<u>4.686</u>	<u>1.762</u>

(\*) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas, remunerados a taxas que equivalem à média de 93% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais não há restrições para resgate imediato.

As operações compromissadas são títulos emitidos pelos bancos com o compromisso de recompra do título por parte do banco, e de revenda pelo cliente, com taxas definidas, e prazos pré-determinados, lastreados por títulos privados ou públicos dependendo da disponibilidade do banco e são registradas na CETIP.

**6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES**

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Contas a receber por serviços prestados (a)	3.220	7.614	4.033
Contas a receber por venda de imóveis (b)	-	3.173	3.836
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	<u>-</u>	<u>(210)</u>	<u>(755)</u>
	<u>3.220</u>	<u>10.577</u>	<u>7.114</u>
Circulante	2.660	8.001	4.479
Não circulante	560	2.576	2.635

- (a) Contas a receber de clientes decorrentes de serviços de empreitada global, taxa de administração de obras e assistência técnica.
- (b) Saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias concluídas. O saldo é atualizado com juros da Tabela Price de 12% ao ano e variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas - FGV.
- (c) A movimentação de provisão para créditos de liquidação duvidosa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

	<u>Consolidado – R\$</u>
Saldo no início do exercício	(755)
Reversão	<u>545</u>
Saldo no fim do exercício	<u>(210)</u>

O saldo não circulante em 31 de dezembro de 2013 e 2012 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>
2014	524	-	600	-
2015	36	1.414	600	1.414
2016	-	386	600	386
Após 2016	-	776	835	776
	<u>560</u>	<u>2.576</u>	<u>2.635</u>	<u>2.576</u>

**7. IMPOSTOS A RECUPERAR**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
COFINS retido a recuperar	7	1	45	15
CSLL retido a recuperar	212	212	689	588
INSS retido a recuperar	8	8	29	14
IRRF s/ Aplicação	-	8	12	11
IRRF s/ Serviços	160	273	818	800
PIS retido a recuperar	2	-	10	3
Outros impostos a recuperar	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>208</u>	<u>5</u>
	<u>430</u>	<u>502</u>	<u>1.811</u>	<u>1.436</u>

**8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Estoques de terrenos (lotes)	582	582	1.681	1.681
Provisão para desvalorização (*)	<u>(291)</u>	<u>(291)</u>	<u>(841)</u>	<u>(840)</u>
	<u>291</u>	<u>291</u>	<u>841</u>	<u>841</u>
Não circulante	<u>291</u>	<u>291</u>	<u>841</u>	<u>841</u>

(\*) Provisão referente à desvalorização dos terrenos em estoque, realizada em anos anteriores.

**9. PARTES RELACIONADAS****a) Operações de mútuo entre partes relacionadas**

Referem-se a operações de mútuo, realizadas com partes relacionadas e sem vencimento determinado ou cobrança de encargos financeiros.

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Ativo-		
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	<u>556</u>	<u>556</u>

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

## Passivo-

Cal Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	<u>-</u>	<u>3.825</u>
---	----------	--------------

## b) Receitas com partes relacionadas

Conforme demonstrado a seguir, parte substancial das receitas de serviços prestados pela Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 decorre de contratos firmados com empresas ligadas, principalmente as sociedades investidas da controladora Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Receitas com serviços prestados com partes relacionadas:		
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	6.459	6.051
Dolder Incorporação SPE Ltda.	-	263
Phaser Incorporação SPE S.A.	2.769	-
Londres Empreendimentos S.A.	5.695	5.429
Laurenza Incorporação SPE Ltda.	4.259	448
Madri Incorporação SPE Ltda.	1.997	2.470
Messina Incorporação SPE Ltda.	115	265
Monaco Incorporação SPE Ltda.	3.846	4.593
Santa Lídia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	3.208	2.386
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	2.861	1.712
Serra Azul Incorporadora Ltda.	803	-
Sorrento Incorporação SPE Ltda.	-	101
Win Work Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	47
Morawa Incorporação SPE Ltda.	1.535	60
Oxford Incorporação SPE Ltda.	<u>1.595</u>	<u>104</u>
Subtotal de receita de serviços com empresas ligadas	<u>35.142</u>	<u>23.928</u>
% de representatividade com empresas ligadas	<u>76%</u>	<u>69%</u>
Receitas com serviços prestados com terceiros:		
LBC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.465	1.534
PDG Barão Geraldo Incorporações SPE Ltda.	2.644	1.825
JLO Brooklin Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	1.825	1.264
STX 10 Desenvolvimento Imobiliário S.A.	<u>1.684</u>	<u>1.829</u>
Subtotal de receita de serviços com terceiros	<u>7.618</u>	<u>7.802</u>
% de representatividade com terceiros	<u>16%</u>	<u>22%</u>
Provisão de receita de assistência técnica (*)		
Com partes relacionadas	3.290	2.573
Com terceiros	<u>625</u>	<u>647</u>
	<u>3.915</u>	<u>3.220</u>
% de representatividade	<u>8%</u>	<u>9%</u>
Total geral de receita com serviços (nota explicativa nº 16)	<u>46.675</u>	<u>34.950</u>

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

(\*) Provisão referente à receita de assistência técnica prevista em contrato, que está relacionada à garantia dos imóveis com base na legislação vigente, pelo exercício de cinco anos após sua entrega.

Os serviços prestados referem-se principalmente à construção e administração de obras e foram contratados a taxas que variam de 7,26% a 9% do custo das obras.

## c) Remuneração de administradores e diretores

Na Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 17 de abril de 2013 foi aprovada a remuneração global máxima anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2013 em até R\$1.500 (R\$720 anual em 2012).

Em 31 de dezembro de 2013, o montante pago aos administradores é de R\$657 (R\$454 em 31 de dezembro de 2012), registrado na rubrica despesas gerais e administrativas.

## 10. INVESTIMENTOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Investimentos avaliados pelo custo de aquisição (a)	-	-	835	835
Investimentos em controladas (b)	14.211	14.007	8.155	5.626
Total de investimentos	14.211	14.007	8.990	6.461
Provisão para perdas com controladas (b)	(2.157)	(5.353)	-	-
Total líquido de investimentos	12.054	8.654	8.990	6.461

(a) Participação societária avaliada pelo custo de aquisição referente ao empreendimento Dom Pedro (participação de 5%).

(b) Participações societárias avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Quando o patrimônio líquido está em situação de passivo a descoberto, são apresentadas no passivo não circulante da Companhia.

As principais informações das participações societárias diretas e a composição dos investimentos, são como segue:

Em 31 de dezembro de 2013

Investidas	Controladora								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimento	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
Cal Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	8.595	3.318	7.680	6.400	(2.167)	3.209	99,54	(2.157)	3.195
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	345	9.693	20	18	10.000	2.567	99,99	9.999	2.149
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	4.922	1.758	867	1.602	4.211	6.829	99,99	4.212	6.826
								12.054	12.170
Investimentos em controladas								14.211	
Provisão para perdas com controladas								(2.157)	

## Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

	Consolidado								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimento	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<b>Investidas</b>									
Toliara Incorporadora SPE Ltda. (*)	29.641	8.721	6.308	4.871	27.813	7.807	30,00	8.151	2.281
Investimento avaliado ao custo								<u>835</u>	<u>-</u>
								<u>8.986</u>	<u>2.281</u>

(\*) Sociedade com empreendimento imobiliário em andamento, sendo os registros contábeis efetuados, segundo os critérios estabelecidos pelo OCPC 04. Não é consolidada em função da Sociedade não ter o controle.

## Em 31 de dezembro de 2012

	Controladora								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimento	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<b>Investidas</b>									
Cal Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda. Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	2.510	3.337	10.626	598	(5.377)	(1.086)	99,54%	(5.353)	(1.081)
	16.989	1.184	8.447	2.436	7.290	101	79,42%	5.790	80
	4.513	9.024	2.818	2.502	8.217	5.455	99,99%	<u>8.217</u>	<u>5.455</u>
								<u>8.654</u>	<u>4.454</u>
Investimentos em controladas								14.007	-
Provisão para perdas com controladas								<u>(5.353)</u>	<u>-</u>

	Consolidado								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimento	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<b>Investidas</b>									
Toliara Incorporadora SPE Ltda.	27.360	-	13.954	4.030	9.376	(316)	60,00%	5.626	(190)
Investimento avaliado ao custo	-	-	-	-	-	-	-	<u>835</u>	<u>-</u>
								<u>6.461</u>	<u>(190)</u>

As movimentações dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Saldos no início do exercício, líquidos	8.654	4.198	6.461	6.651
Integralização de capital, líquido de redução	142	-	-	-
Aquisição de participação (b)	1.511	-	-	-
Dividendos recebidos antecipadamente	(10.831)	-	-	-
Equivalência patrimonial	12.170	4.454	2.281	(190)
Ganho na venda/compra (a)	<u>408</u>	<u>2</u>	<u>248</u>	<u>-</u>
Saldos no fim do exercício, líquidos	<u>12.054</u>	<u>8.654</u>	<u>8.990</u>	<u>6.461</u>

(a) Em junho de 2013 através da alteração e consolidação do Contrato Social da Toliara Incorporação SPE Ltda., ocorreu o aumento de capital social da referida sociedade no



**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

montante de R\$10.000, efetuado pela sócia Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. Nesta operação a Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., renunciou seu direito de preferência na subscrição do capital, de forma a ocasionar a diluição na participação no capital da Toliara Incorporação SPE Ltda. Após o aumento de capital a participação da controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. no capital da Toliara Incorporação SPE Ltda. foi diluída de 60% para 30%, gerando, entretanto, um ganho no montante de R\$248, referente à redução da participação nos prejuízos apurados anteriormente a diluição da participação.

- (b) Em agosto de 2013 através da alteração e consolidação do Contrato Social da Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., a sócia Construtora Adolpho Lindenberg S.A. integralizou o capital social no valor de R\$142. No mesmo ato, decidem as sócias reduzir o capital da Sociedade em R\$4.561 para a absorção de prejuízos acumulados, passando a sócia Construtora Adolpho Lindenberg S.A. a participar em R\$5.921 e a sócia Adolpho Lindenberg Construtora Ltda. em R\$1.511. Após a redução do capital a Adolpho Lindenberg Construtora Ltda. cedeu e transferiu a título oneroso R\$1.511 para a sócia Construtora Adolpho Lindenberg S.A., que passou a deter 99,999% de participação.

**11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Tipo de operação	Taxa de juros	Tipo	Vencimento final	Controladora		Consolidado		
				31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Banco Bradesco S/A	Entre 3% e 6% a.a + CDI	Capital de Giro	Fev/2013	-	8.276	-	-	8.276
Banco Safra S.A.	Entre 10% e 12% a.a + IGP-M	Cessão de recebíveis	Ago/2017	-	-	725	805	1.057
Banco Fibra S.A. (*)	Dólar + 3,30% a.a.	Capital de giro	Mar/2013	6.224	-	-	6.224	-
“Swap” na operação de empréstimo (*)	-	-	-	(690)	-	-	(690)	-
				<u>5.534</u>	<u>8.276</u>	<u>725</u>	<u>6.339</u>	<u>9.333</u>
Circulante				5.534	8.276	258	5.738	8.616
Não circulante				-	-	467	601	717

(\*) Refere-se a repasse da Resolução BACEN nº 2.770/2000, denominado em dólares norte-americanos, contratado com o Banco Fibra S.A. em 29 de fevereiro de 2012, no valor de R\$5.000, equivalente a US\$2.953. A liquidação ocorreu em fevereiro de 2013, no montante de R\$5.672.

A taxa do empréstimo era de 3,30% ao ano, para o qual, com o objetivo de proteger a exposição à variação cambial, foi realizada uma operação de “swap” em que a Companhia contratou uma operação com variação de 100% do CDI acrescido de juros de 3,7781% ao ano e o banco contratou a variação do dólar norte-americano acrescido de juros de 3,30% ao ano, também liquidado em fevereiro de 2013.

As movimentações de empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Saldo no início do exercício	5.534	8.276	6.339	9.333
Adições	5.000	5.171	5.000	5.171
Juros	354	1.080	424	1.180
Amortização	<u>(10.888)</u>	<u>(8.993)</u>	<u>(11.038)</u>	<u>(9.345)</u>

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Saldo no fim do exercício	=====	<u>5.534</u>	<u>725</u>	<u>6.339</u>
---------------------------	-------	--------------	------------	--------------

As garantias dadas aos empréstimos estão atreladas ao aval da acionista controladora.

Os empréstimos e financiamentos não possuem cláusulas relativas à covenants.

O saldo não circulante em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
2014	-	143
2015	196	143
2016	174	143
2017	<u>97</u>	<u>172</u>
	<u>467</u>	<u>601</u>

**12. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS PARCELADAS**

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>01/01/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV (a)	2.747	3.051	3.273	4.598	5.683	7.050
PPI - Prefeitura de São Paulo (b)	828	901	957	828	901	957
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS - parcelamento	<u>48</u>	<u>57</u>	<u>-</u>	<u>48</u>	<u>57</u>	<u>-</u>
	<u>3.623</u>	<u>4.009</u>	<u>4.230</u>	<u>5.474</u>	<u>6.641</u>	<u>8.007</u>
Circulante	531	602	561	909	1.862	1.917
Não circulante	3.092	3.407	3.669	4.565	4.779	6.090

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Saldo no início do exercício	4.009	4.230	6.641	8.007
Juros	235	364	360	543
Amortização	<u>(621)</u>	<u>(585)</u>	<u>(1.527)</u>	<u>(1.909)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>3.623</u>	<u>4.009</u>	<u>5.474</u>	<u>6.641</u>

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

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941/09 e da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/09, a Receita Federal do Brasil instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de REFIS IV. A opção pelos parcelamentos de que trata essa Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Esse programa permite o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

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

Em 27 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo parcelamento, com prazo que varia entre 30 e 180 meses, dependendo da natureza dos débitos e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalte-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada à inexistência de atraso no pagamento das parcelas e, no que for aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

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

**(b) PPI - Prefeitura de São Paulo**

No exercício de 2006, os débitos municipais em aberto foram objeto do Programa de Parcelamento Incentivado - PPI com a Prefeitura do Município de São Paulo. O saldo do parcelamento está sujeito à atualização pela taxa Selic, podendo ser pago em até 120 meses.

Cronograma de vencimentos

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

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>			
	<u>PPI</u>	<u>REFIS</u>	<u>COFINS</u>	<u>Total</u>
2015	144	480	12	636
2016	144	480	12	636
2017	144	480	11	635
Após 2017	<u>249</u>	<u>936</u>	<u>-</u>	<u>1.185</u>
	<u>681</u>	<u>2.376</u>	<u>35</u>	<u>3.092</u>

Consolidado

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

<u>Ano</u>	<u>PPI</u>	<u>REFIS</u>	<u>COFINS</u>	<u>Total</u>
2015	144	576	12	732
2016	144	576	12	732
2017	144	576	11	731
Após 2017	<u>249</u>	<u>2.121</u>	<u>-</u>	<u>2.370</u>
	<u>681</u>	<u>3.849</u>	<u>35</u>	<u>4.565</u>

**13. PROVISÕES**

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>Garantias</u> <u>(a)</u>	<u>Riscos</u> <u>trabalhistas,</u> <u>cíveis e</u> <u>tributários (b)</u>	<u>Total</u>	<u>Garantias</u> <u>(a)</u>	<u>Riscos</u> <u>trabalhistas,</u> <u>cíveis e</u> <u>tributários (b)</u>	<u>Total</u>
Saldos iniciais em 01/01/2013	3.388	1.903	5.291	3.388	1.903	5.291
Adições/Reversões líquidas no exercício	<u>(3.388)</u>	<u>(68)</u>	<u>(3.456)</u>	<u>3.186</u>	<u>(68)</u>	<u>3.118</u>
Saldos finais em 31/12/2013	<u>-</u>	<u>1.835</u>	<u>1.835</u>	<u>6.574</u>	<u>1.835</u>	<u>8.409</u>
Circulante em 31/12/2013	-	-	-	1.193	-	1.193
Não circulante em 31/12/2013	<u>-</u>	<u>1.835</u>	<u>1.835</u>	<u>5.381</u>	<u>1.835</u>	<u>7.216</u>
	<u>-</u>	<u>1.835</u>	<u>1.835</u>	<u>6.574</u>	<u>1.835</u>	<u>8.409</u>
Circulante em 31/12/2012	380	-	380	380	-	380
Não circulante em 31/12/2012	<u>3.008</u>	<u>1.903</u>	<u>4.911</u>	<u>3.008</u>	<u>1.903</u>	<u>4.911</u>
Saldos finais em 31/12/2012	<u>3.388</u>	<u>1.903</u>	<u>5.291</u>	<u>3.388</u>	<u>1.903</u>	<u>5.291</u>

- (a) A Companhia concede período de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, pelo período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida considerando a estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão para garantias é registrada na controlada ao longo da construção dos empreendimentos administrados pela Companhia e, após a entrega destes, tem início o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controlada, e na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica “Manutenção de obras prontas”.

- (b) Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para processos trabalhistas, cíveis e tributários em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável.

Em 31 de dezembro de 2013, a provisão está relacionada a processos trabalhistas, cíveis e tributários, com saldo de R\$1.835 (R\$1.903 em 31 de dezembro de 2012).

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

Adicionalmente, a Companhia possuía em 31 de dezembro de 2013, os seguintes valores relativos a processos classificados pelos consultores jurídicos como perdas possíveis, os quais não têm provisão reconhecida contabilmente:

<u>Natureza</u>	<u>Valor</u>
Trabalhista (i)	8.336
Tributária	147
Cível	<u>7.340</u>
	<u>15.823</u>

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

Adicionalmente, em agosto de 2013 o Ministério Público do Trabalho distribuiu Ação Civil Pública contra a Companhia, cujo valor atribuído foi de R\$ 100 milhões, considerando multa a título de dano moral a favor do FAT (Fundo de Amparo do Trabalhador). A contestação da Companhia foi protocolada e a audiência de instrução marcada para 14 de agosto de 2014. A defesa da Companhia consiste em demonstrar a qualidade empregada em segurança e saúde do trabalho, bem como em esclarecer e refutar a absoluta impropriedade do procedimento e das acusações feitas pelo Ministério Público do Trabalho. As cominações apontadas pelo último se apoiam em laudo deficiente que apresenta situações absolutamente genéricas e subjetivas. A Acusação também elenca inúmeros apontamentos repetitivos, agravando sobremaneira a imposição das multas aplicadas, conforme expressamente demonstrado na defesa apresentada pela Companhia. Os assessores jurídicos consideram prováveis as chances de êxito da Companhia em referida ação, razão pela qual a Administração não apresenta provisão nas demonstrações financeiras.

#### 14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

- a) A reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social correntes é como segue:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Lucro real antes do imposto de renda e da contribuição social	14.708	3.031
Efeitos das diferenças permanentes-		
Resultado de equivalência patrimonial	(12.170)	(4.454)
Efeitos das variações das diferenças temporárias:		
Provisão para assistência técnica e garantia de obras	(414)	14
Outras exclusões, líquidas	<u>(473)</u>	<u>197</u>
Base de cálculo	1.651	(1.212)
Compensação do prejuízo (30%)	<u>(495)</u>	<u>-</u>
Resultado fiscal ajustado	<u>1.155</u>	<u>-</u>
Imposto de renda e contribuição social 24%	277	-
Adicional de Imposto de renda 10%	<u>92</u>	<u>-</u>

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

(Despesa) de imposto de renda e contribuição social	<u>369</u>	<u>-</u>
	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Lucro real antes do imposto de renda e da contribuição social	15.912	1.945
Efeitos das diferenças permanentes-		
Resultado de equivalência patrimonial	(12.170)	(4.454)
Efeitos das variações das diferenças temporárias:		
Provisão para assistência técnica e garantia de obras	(389)	14
Outras exclusões, líquidas	<u>(473)</u>	<u>297</u>
Base de cálculo	2.880	(2.198)
Compensação do prejuízo (30%)	(864)	-
Resultado fiscal ajustado	<u>2.016</u>	<u>(2.198)</u>
Imposto de renda e contribuição social 24%	484	-
Adicional de Imposto de renda 10%	154	-
Efeito das controladas optantes pelo lucro presumido	943	854
(Despesa) de imposto de renda e contribuição social	<u>1.581</u>	<u>854</u>

## b) Impostos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos em 31 de dezembro de 2013 tem a seguinte origem:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Ativo fiscal diferido:		
IR/CS sobre prejuízo fiscal	11.157	17.846
IR/CS sobre provisões temporárias	<u>1.835</u>	<u>1.835</u>
Base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social	<u>12.992</u>	<u>19.681</u>
Alíquota	<u>34%</u>	<u>34%</u>
	<u>4.417</u>	<u>6.691</u>

A Administração da Companhia possui projeções de geração de resultados positivos futuros, aprovados pela Administração, com expectativas de realização nos seguintes anos:

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2014	35	109
2015	91	462
2016	286	738

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

2017 em diante	<u>4.005</u>	<u>5.382</u>
	<u>4.417</u>	<u>6.691</u>

As premissas utilizadas para a preparação das estimativas de resultado levam em consideração contratos já assinados, variação de taxas de reajuste salarial e projeções de novos contratos.

## 15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 15.1. Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2013 e 2012 é de R\$1.117, totalmente integralizado, representado por 124.040 ações ordinárias e 248.079 ações preferenciais, sem valor nominal.

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 30 de abril de 2012, foi aprovada por unanimidade dos votos dos presentes, nos termos do artigo 173 da Lei nº 6.404/76, a redução do capital social da Companhia no montante de R\$37.852, passando de R\$38.969 para R\$1.117, sem alteração da quantidade de ações emitidas pela Companhia. O valor da redução de capital foi integralmente destinado para a absorção dos prejuízos acumulados apresentados até 31 de dezembro de 2011.

As ações possuem as seguintes características:

#### Ação preferencial

- a) As ações preferenciais não têm direito a voto, respeitadas as determinações legais. Em futuros aumentos de capital por subscrição, a Companhia poderá, a qualquer tempo, propor aumentos do capital social por subscrição sem guardar a proporcionalidade existente entre as ações ordinárias e preferenciais, limitadas as últimas até 2/3 do total do capital social.
- b) Aos possuidores de ações preferenciais são conferidas as seguintes vantagens: (i) prioridade na percepção de um dividendo mínimo anual e não cumulativo de 6,5% sobre o valor do capital social próprio ou a participação proporcional de 25% do lucro líquido, prevalecendo o valor maior; (ii) participação em igualdade de condições com as ações ordinárias na distribuição de lucros que excederem o mínimo deste parágrafo, bem como as bonificações por capitalização de reservas, lucros e correção monetária; e (iii) irresgatibilidade e prioridade, até o valor do capital social próprio a essa espécie de ação, como também participação proporcional no valor patrimonial, no caso de liquidação da Companhia.

#### Ação ordinária

- a) As ações ordinárias conferem o direito a um voto nas Assembleias Gerais ou o direito ao voto múltiplo nos casos e na forma previstos em lei.
- b) As ações ordinárias conferem direito ao recebimento de dividendos.

Em 31 de dezembro de 2013 a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

<u>Acionistas</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>Capital votante - %</u>
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	115.246	92,91
José Oswaldo Morales Junior	6.374	5,14
Espólio de Thereza Christina de Oliveira Lindenberg	1.750	1,41
Outros acionistas	<u>670</u>	<u>0,54</u>
	<u>124.040</u>	<u>100,00</u>

A LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. tem o direito de aquisição das 1.750 ações ordinárias representativas de 1,41% do capital votante e 0,48% do capital total da Companhia pertencentes ao espólio de Thereza Christina de Oliveira Lindenberg, por força do contrato de compra e venda de ações e outras avenças, tendo como objeto a aquisição do controle da Companhia em 1º de abril de 2008, firmado com o antigo controlador BCME Participações e Negócios Ltda..

**15.2. Destinação dos lucros**

Após a compensação de prejuízos acumulados, 5% do lucro líquido do exercício será destacado para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Após a constituição da reserva, obrigatoriamente 25% do lucro remanescente será destinado a dividendos, ressalvando o direito dos proprietários das ações preferenciais, mencionadas acima

O saldo do lucro líquido do exercício foi transferido para reserva de retenção lucros cuja destinação será efetuada na próxima AGO, com a seguinte proposição: a) aumento de capital de R\$ 6.883 e b) Retenção do valor de R\$ 1.815, para futura incremento de suas operações.

A destinação de lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

	<u>R\$</u>
Lucro líquido do exercício	18.756
(-) Absorção de prejuízos acumulados	(6.935)
Reserva legal – 5% (limitada a 20% do Capital social)	(223)
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	(2.900)
Retenção de lucros	<u>(8.698)</u>
	<u>=====</u>
	-

**15.3. Lucro por ação**

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação (aprovado pela Deliberação CVM nº636/2010 – Resultado por ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012. O cálculo básico por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício:



**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Lucro líquido do exercício	18.756	3.031
Quantidade de ações disponíveis	372.119	372.119
Lucro líquido por ação - básico, em R\$	50,40	8,15

**16. RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 possui a seguinte composição:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Receita de serviços (nota explicativa nº 9)	7.242	5.341	42.760	31.730
Receita de assistência técnica	-	3.220	3.915	3.220
Receita da venda de unidades imobiliárias	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>370</u>	<u>545</u>
	7.242	8.561	47.045	35.495
(-) Impostos (*)	<u>(666)</u>	<u>(708)</u>	<u>(4.024)</u>	<u>(2.999)</u>
	<u>6.576</u>	<u>7.853</u>	<u>43.021</u>	<u>32.496</u>

(\*) Os impostos incidentes sobre as receitas são Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto Sobre Serviços – ISS e INSS sobre faturamento.

**17. RESULTADO FINANCEIRO**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Receitas financeiras:				
Aplicações financeiras	9	8	111	25
Variação monetária - contrato de vendas	29	-	476	493
Outras receitas financeiras	<u>2</u>	<u>13</u>	<u>2</u>	<u>86</u>
	<u>40</u>	<u>21</u>	<u>589</u>	<u>604</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e mútuos	(354)	(1.080)	(424)	(1.179)
Atualização monetária de tributos parcelados	(264)	(301)	(351)	(481)
Outras despesas financeiras	<u>(136)</u>	<u>(228)</u>	<u>(123)</u>	<u>(147)</u>
	<u>(754)</u>	<u>(1.609)</u>	<u>(898)</u>	<u>(1.807)</u>

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

**18. INFORMAÇÕES SOBRE A NATUREZA DOS CUSTOS E DAS DESPESAS**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Pessoal	(947)	(725)	(23.416)	(17.784)
Serviços de terceiros	(752)	(584)	(898)	(599)
Despesas gerais	(1.832)	(1.432)	(1.702)	(1.494)
Aluguéis e condomínios	(518)	(495)	(596)	(511)
Despesas de informática	(70)	(98)	(136)	(105)
Despesas legais e judiciais	(22)	(145)	(54)	(206)
Manutenção de obras prontas	(107)	(60)	(1.318)	(1.418)
Viagens e estadas	(51)	(78)	(47)	(88)
Despesas com perdas em processos judiciais	(96)	(109)	(129)	(112)
Despesas com depreciação	(15)	(28)	(15)	(31)
Despesas comerciais	(69)	(52)	(88)	(66)
Impostos e taxas Diversas	(68)	-	(188)	-
Provisão para garantias	-	(2.988)	(3.186)	(2.988)
Outras receitas e despesas	<u>67</u>	<u>(340)</u>	<u>(145)</u>	<u>(925)</u>
	<u>(4.480)</u>	<u>(7.134)</u>	<u>(31.918)</u>	<u>(26.327)</u>
Classificadas como:				
Custo dos serviços prestados	(947)	(3.713)	(22.879)	(17.415)
Despesas gerais e administrativas	<u>(3.533)</u>	<u>(3.421)</u>	<u>(9.039)</u>	<u>(8.912)</u>
	<u>(4.480)</u>	<u>(7.134)</u>	<u>(31.918)</u>	<u>(26.327)</u>

**19. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS**

As outras receitas (despesas) operacionais na controladora em 2013 são representadas por:

	<u>31/12/2013</u>
Ganho na compra de participação	406
Reversão de provisão para garantia	414
Recuperação de valores de FGTS de anos anteriores	259
Outros itens	<u>77</u>
	<u>1.156</u>

**20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

## a) Considerações sobre riscos

Riscos de crédito e de realização

Esses 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 tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

## Notas Explicativas Lindenber S.A.

### Risco de taxa de juros

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

### Risco de variação cambial

A Companhia mantinha empréstimo em moeda estrangeira sujeito à variação cambial, sendo mitigado com a operação de “swap” realizada com a instituição financeira que concedeu o empréstimo. Os ganhos e perdas apurados nessa operação estão registrados na rubrica “Despesas financeiras”. Referido instrumento foi quitado no primeiro semestre de 2013.

### Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mas ainda depende, embora de forma reduzida de obtenção de empréstimos com terceiros e com o 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

Caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras), saldo a receber de clientes e empréstimos e financiamentos são considerados instrumentos financeiros cujos valores de mercado são substancialmente similares aos 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

Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia e suas controladas não possuíam operações de derivativos e nem de risco semelhante. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia possuía uma operação de empréstimo na forma de derivativo com SWAP, liquidada em março de 2013.

##### Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 10 para capital de giro.

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

**Notas Explicativas**

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

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

IGP-M (nota explicativa nº11) 725 100,00

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

Risco	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I	Cenário II	
		25%	50%	
Cessão de recebíveis - créditos imobiliários	IGP-M	5,51%	6,89%	8,27%
Posição contábil em 31/12/2013 - R\$ 725		40	50	60

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

Risco	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I	Cenário II	
		- 25%	- 50%	
Aplicações financeiras	CDI	8,02%	6,02%	4,01%
Posição contábil em 31/12/2013 - R\$ 4.242		340	255	170

**21. SEGUROS**

A Companhia 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 2013 estão demonstradas a seguir:

(a) Riscos de engenharia – R\$ 556.561

(b) Responsabilidade cível – R\$ 163.201 - 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 auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

**22. NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**

As transações que não afetaram o caixa em 31 de dezembro de 2013 são as seguintes:

**Notas Explicativas** Lindenberg S.A.

- a. Aquisição de 20,57% de participação da controlada Adolpho Lindenberg Construtora Ltda. no montante de R\$ 1.511.
- b. Antecipação de dividendos à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. pela Adolpho Lindenberg Construtora Ltda. no montante de R\$ 10.831 em função de compensação de mútuo.
- c. Compensação de R\$ 9.320 referente aos saldos de mútuos pagos com a antecipação de dividendos mencionada acima.

**23. OUTRAS INFORMAÇÕES**

Com a publicação da Instrução Normativa 949/2009 a Companhia e suas controladas optaram pelo RTT (Regime tributário de transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida em Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escritura mercantil.

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial. Os dispositivos da Medida Provisória 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.

Em uma avaliação preliminar, não haverá impactos para a Companhia. A Administração optará pela adoção da Medida Provisória a partir do ano calendário de 2015, para as empresas do grupo. E aguardará a conversão em Lei da MP 627/13 para uma análise mais profunda e conclusiva.

**24. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 27 de março de 2014.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório sobre a revisão das demonstrações financeiras dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

## Notas Explicativas

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

---

**Proposta de Orçamento de Capital****CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.***Companhia Aberta*

CNPJ nº 61.022.042/0001-18

NIRE nº 35.300.067.827

**ORÇAMENTO DE CAPITAL PARA 2014 (CONSOLIDADO)**

Nos termos do artigo 196 da LSA e do artigo 25, §1º, inciso IV da IN CVM 480, apresentamos o **Orçamento de Capital** para o exercício social de 2014, no valor de R\$8.698.615,49 (oito milhões, seiscentos e noventa e oito mil, seiscentos e quinze reais e quarenta e nove centavos), conforme fontes de financiamento abaixo, o qual foi aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 28 de março de 2014.

Proposta de Orçamento de Capital: de R\$8.698.615,49 (oito milhões, seiscentos e noventa e oito mil, seiscentos e quinze reais e quarenta e nove centavos).

Reserva de retenção de lucros (art. 196)	R\$8.698.615,49
<b>Total de fontes</b>	<b>R\$8.698.615,49</b>
Obrigações tributárias parceladas	R\$500.000,00
Aumento de Capital Social	R\$ 6.883.643,00
Saldos a investir em exercícios futuros	R\$1.314.972,49
<b>Aplicações</b>	<b>R\$8.698.615,49</b>

São Paulo, 28 de março de 2014.

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Adolpho Lindenberg

Presidente

## Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

São Paulo - SP

#### Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

#### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

#### Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

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

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as

práticas contábeis adotadas no Brasil

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

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de

acordo com as Normas Internacionais De Relatório Financeiro ("IFRSs"), aplicáveis a

entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de

Pronunciamentos Contábeis - CPC , pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

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

#### Ênfases

a) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.



b) Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins de IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado ("DVA") referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRSs que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e dos balanços patrimoniais levantados em 1º. de janeiro de 2012

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e os balanços patrimoniais em 1º. de janeiro de 2012, apresentadas para fins de comparação, ora reapresentadas em decorrência dos assuntos descritos na nota explicativa nº 4, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 27 de março de 2014, o qual não conteve nenhuma modificação.

São Paulo, 27 de março de 2014

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Walter Dalsasso

Auditores Independentes Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 077516/O-9

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### Declaração

O Diretor de Relações com Investidores da Construtora Adolpho Lindenberg S/A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 61.022.042.0001-48, com sede na Rua Joaquim Floriano, 466, Edifício Corporate, Itaim Bibi, São Paulo/SP, declara para os fins do disposto no artigo 25 da instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) Reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório de revisão especial dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2013; e

ii) Reviu, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2013;

São Paulo, 27 de março de 2014

Adolpho Lindenberg Filho

Diretor de Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

### Declaração

O Diretor de Relações com Investidores da Construtora Adolpho Lindenberg S/A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 61.022.042.0001-48, com sede na Rua Joaquim Floriano, 466, Edifício Corporate, Itaim Bibi, São Paulo/SP, declara para os fins do disposto no artigo 25 da instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) Reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório de revisão especial dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2013; e

ii) Reviu, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2013;

São Paulo, 27 de março de 2014

Adolpho Lindenberg Filho

Diretor de Relações com Investidores

**Motivos de Reapresentação**

<b>Versão</b>	<b>Descrição</b>
2	Alteração da Proposta de Orçamento de Capital