

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e acionistas da

**LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração destas 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 estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes 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 com ressalva.

## **Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A Companhia captou recursos com instituições financeiras e acionistas que foram substancialmente repassados às sociedades controladas em exercícios anteriores, os quais foram utilizados para financiar a construção de empreendimentos imobiliários. Contudo, os encargos financeiros decorrentes dos empréstimos obtidos e das debêntures emitidas foram integralmente



registrados como despesa financeira da Companhia, uma vez que a Administração não possui controle que permita identificar a parcela desses encargos financeiros que deveria ter sido capitalizada nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas respectivas controladas. Consequentemente, não nos foi possível determinar os efeitos nos seguintes grupos de contas: investimentos (controladora), imóveis destinados à venda (consolidado), patrimônio líquido (controladora e consolidado), custo dos imóveis vendidos (consolidado), despesas financeiras (controladora e consolidado).

### **Opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto comentado no parágrafo Base para opinião com ressalva, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Outros assuntos**

#### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foram examinadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes (Terco), entidade separada legalmente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., que emitiu relatório em 07 de maio de 2010 com uma opinião com modificação sobre essas demonstrações financeiras, igual à mencionada no parágrafo Base para opinião com ressalva. Em 01 de outubro de 2010, a Terco foi incorporada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Após essa incorporação, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. passou a ser denominada Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.

São Paulo, 25 de março de 2011

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP-015.199/O-6

Robson Leonardo Rodrigues  
Contador CRC 1SP-210.734/O-0



# Notas explicativas às demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Informações gerais

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

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

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

### 1.1. Principais operações societárias em controladas

#### Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.

Em agosto de 2009, a LDI integralizou capital na Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. no montante de R\$52.855, por meio de transferência da sua participação no capital das seguintes empresas, ao valor contábil: Madri Incorporação SPE Ltda., Camburiu Empreendimento Imobiliário S/A, Residencial Raizes Incorporação SPE S/A, Brandemburgo Incorporação SPE Ltda., Sorrento Incorporação SPE Ltda., Dolder Incorporação SPE Ltda., Santorini Incorporação SPE Ltda., Messina Incorporação SPE Ltda., Segesta Incorporação SPE Ltda, Win Work Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.

Em 2010, a Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. vendeu sua participação total ou parcial nas seguintes empresas:

- Participação de 45% na Tagipuru Empreendimentos Imobiliário S/A, apurando um ganho no montante de R\$ 11.411;
- Participação de 4,8% da Marsala Incorporação SPE Ltda, apurando um ganho de R\$ 709;
- Participação de 22,5% na Camburiu Empreendimento Imobiliário S/A, apurando um ganho de R\$ 722;
- Participação de 60% na Messina Incorporação SPE Ltda para a LDI, que por sua vez vendeu a terceiros, apurando um ganho de R\$ 3.162.

Em 2010, a LDI integralizou capital, na Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. no montante de R\$ 42.132, sendo R\$ 21.384 em moeda corrente nacional e o restante por meio da cessão de quotas ou ações das seguintes empresas: Marsala Incorporação SPE S/A, Costa São Caetano Empreendimentos S/A, Londres Empreendimentos S/A, Siracusa Incorporação SPE Ltda, Trinidad Incorporação SPE Ltda, Mônaco Incorporação S/A.

#### **Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

Em 23 de dezembro de 2009, determinados acionistas da LDI, representando 15,46% do seu capital, firmaram com a LDI e com anuência dos demais envolvidos, o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra e Permuta de Participações Societárias e Outras Avenças (“contrato”), por meio do qual foi outorgada àqueles acionistas da LDI, a opção para realizar:

- (i) Compra de ações representando 57,50% do capital social da Cipasa detido pela LDI. Os detentores da opção tinham a prerrogativa de indicar um terceiro para essa aquisição desde que o mesmo atendesse às exigências previstas no contrato;
- (ii) Permuta envolvendo transferência, pela LDI aos detentores da opção, de ações representando 42,50% do capital social da Cipasa e, em contrapartida, a transferência, pelos detentores da opção à LDI, da totalidade das ações de emissão da LDI detidas por eles, os quais retirar-se-ão do quadro acionário da LDI.

Em 20 de setembro de 2010, foi manifestada por meio de contrato, a Opção de Compra e Venda descrita acima, a qual foi efetivada em 22 de dezembro de 2010, data em que as condições precedentes foram satisfeitas. Então, a LDI vendeu 57,5% da participação que detinha na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. à Rec. Cipasa S.A. (subsidiária do Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações), apurando ganho de R\$ 7.730, bem como reduziu seu capital social correspondente à participação dos detentores da opção, sendo a restituição por meio da participação restante de 42,50% da Companhia na Cipasa.

#### **REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

No exercício de 2009 foram alienadas: 35% de participação de Alto dos Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda., 50% da Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda, 60% da CCS Jundiá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e 70% da CCS Aclimação Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., o que gerou um ganho na alienação de participações societárias de R\$ 5.170.

No exercício de 2010 foram alienados a terceiros 5% de participação de CCS Aclimação Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e 40% de participação da CCS Lapa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., que gerou um ganho na alienação de participações societárias de R\$ 1.379.

## **2. Políticas contábeis**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para devedores duvidosos, impostos diferidos ativos, provisão para contingências, percentual de andamento de obra, resultado de incorporação e venda de imóveis e imposto de renda sobre receitas corrente e diferido, mensuração de instrumentos financeiros, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

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

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2010.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor. A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real.

### Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2010 e 2009, apresentadas a seguir:

Controladas	Consolidação	2010		2009	
		% Participação		% Participação	
		Direta	Indireta	Direta	Indireta
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	Integral	-	-	100%	-
Cipasa Cajamar Empreend. Imob. Ltda.	Integral	-	-	-	99,90%
Cipasa Votorantim Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	-	-	50,00%
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	27,14%
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,10%	-	54,20%
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	27,11%
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	27,11%
Fazenda Roseira Eta Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	27,14%
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	27,15%
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	27,14%
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	27,12%
REP Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Proporcional	75,00%	-	75,00%	-
Alto de Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	-	15,00%	-	15,00%
CCS Aclimação Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	18,75%	-	22,51%
CCS Cardoso de Almeida Empreendimento Imobiliário S/A.	Proporcional	-	11,25%	-	15,00%
CCS Jundiaí Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	29,25%	-	29,25%
CCS Lapa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	45,00%	-	74,93%

Centro de Conveniência e Serviços Panamby S/A	Proporcional	-	17,25%	-	17,25%
Cine Valinhos Cinema e Bomboniere Ltda.	Proporcional	-	74,93%	-	74,93%
F.A.S. Campinas Empreendimento Imobiliário S/A.	Proporcional	-	37,50%	-	37,50%
Intermart Serviços e Administração de Emp. Comerciais Ltda.	Proporcional	-	75,00%	-	75,00%
Jacarandá Empreendimentos e Participações Ltda.	Proporcional	-	74,25%	-	74,25%
Largo XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	Proporcional	-	75,00%	-	74,25%
Mais Shopping Niterói Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	74,93%	-	74,93%
Padova Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	74,25%	-	-
Real Estate Partners Participações Administrações e Serviços Ltda.	Proporcional	-	74,99%	-	74,99%
REP Imobiliária Admin. de Imóveis e Créditos Imobiliários Ltda..	Proporcional	-	74,93%	-	74,93%
Rep KRC Abilene Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	22,05%	-	-
Rep KRC Alamo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	22,05%	-	-
Rep KRC Amarelo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	22,05%	-	-
Rep KRC Arlington Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	22,05%	-	-
REP KRC Participações Imobiliárias Ltda.	Proporcional	-	22,50%	-	22,50%
Rep KRC Rio Claro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	22,50%	-	22,50%
Santa Adelvina Empreend. E Part. SPE Ltda	Proporcional	-	74,25%	-	-
Santa Alberta Empreend. Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	74,99%	-	-
Santa Joana Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	74,25%	-	74,25%
Santa Lídia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	50,00%	-	37,50%
Santa Valentina Empreend. Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	74,99%	-	-
Santo Avelino Empreendimentos e Participações SPE Ltda..	Proporcional	-	99,99%	-	74,93%
Santo Cipriano Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	74,93%	-	74,93%
Santo Cosme Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	74,93%	-	74,93%
Santo Eustáquio Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	74,93%	-	74,93%
Santo Justo Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	74,93%	-	74,93%
São Bergamo Empreendimento Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	74,99%	-	-
Shopping Hortolândia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	22,50%	-	22,50%
Shopping Valinhos Empreendimento Imobiliário Ltda.	Proporcional	-	22,21%	-	22,16%
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	Integral	100,00%	-	-	-
Amadora Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Residencial Raizes Incorporação SPE S/A	Integral	-	80,00%	-	80,00%
Brandenburg Incorporação SPE Ltda	Integral	-	100,00%	-	100,00%
Camburiu Empreendimento Imobiliário S/A	Proporcional	-	-	-	22,50%
Catanzarro Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Costa São Caetano Empreendimento S.A.	Proporcional	-	25,00%	-	-
Dolder Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	50,00%	-	50,00%
Estraburgo incorporação SPEE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Ibiza Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Londres Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	25,00%	-	-
Madri Incorporação SPE Ltda	integral	-	99,99%	-	99,99%
Mansollí Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Maravat Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	22,50%	-	-
Marsala Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	21,20%	-	-
Messina Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	40,00%	-	100,00%
LPI Bossa Nova Participações e Serviços Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%

Monaco Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	20,00%	-	-
Morata Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Morawa Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Novara Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Oxford Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Padova Incorporação SPE Ltda	Integral	-	-	-	99,00%
Phaser Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	40,00%	-	-
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	50,00%	-	-
Santo Avelino Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Integral	-	99,99%	-	-
Varandas Residenciais Iluminados SPE S.A.	Integral	-	80,00%	-	80,00%
Sardenha Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Segesta Incorporação SPE Ltda	Integral	-	100,00%	-	100,00%
Siracusa Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	50,00%	-	-
Sorrento Incorporação SPE Ltda	Integral	-	100,00%	-	100,00%
Tagipuru Empreendimento Imobiliário S/A	Proporcional	-	-	-	45,00%
Toliara Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Toulouse Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	22,50%	-	-
Trinidad Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Tunisia Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	-
Win Work Pinheiros Empreendimentos Imobiliário S/A	Integral	-	100,00%	-	100,00%
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	Proporcional	50,00%	-	50,00%	-
Saint Hilaire Incorporação SPE S/A	Proporcional	11,67%	-	11,67%	-
Reserva Atlântica Empreendimentos S/A	Proporcional	33,33%	-	33,33%	-
Dom Pedro Empreendimentos Imobiliários S/A	Proporcional	80,00%	-	80,00%	-
Las Brisas Incorporação SPE S/A	Proporcional	25,00%	-	25,00%	-
Piper Empreendimentos S/A	Proporcional	40,00%	-	40,00%	-
Tutóia Empreendimento Imobiliário S/A	Proporcional	25,00%	-	25,00%	-
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	30,00%	-	30,00%	-
E.Z.L.I Empreendimento Imobiliário Ltda.	Proporcional	30,00%	-	30,00%	-
CBR 005 Empreendimentos imobiliários Ltda.	Proporcional	50,00%	-	50,00%	-
Pedreira Itaquera Ltda.	Proporcional	20,00%	-	20,00%	-
Joaquim Macedo Incorporação SPE S/A	Integral	99,71%	-	99,71%	-
Circular do Bosque Incorporadora SPE S/A	Integral	99,99%	-	99,99%	-
Jau Incorporação SPE Ltda.	Integral	99,00%	-	99,00%	-
Lindencorp Participação, Administração e Serviços S/A	Integral	99,86%	-	99,86%	-
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	Integral	99,99%	-	99,99%	-
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	Integral	100,00%	-	100,00%	-
Firenze Incorporação SPE Ltda.	Integral	100,00%	-	100,00%	-
Lion Incorporação SPE Ltda.	Integral	100,00%	-	100,00%	-
Santa Cristina Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Integral	100,00%	-	100,00%	-
Dresden Incorporação SPE Ltda.	Integral	100,00%	-	100,00%	-
Acireale Incorporação SPE Ltda.	Integral	100,00%	-	100,00%	-
Altavis Empreendimentos Imobiliários e Participações SPE Ltda.	Integral	100,00%	-	100,00%	-
Viradouro Incorporação SPE Ltda	Integral	99,99%	-	99,99%	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	Integral	46,66%	-	46,66%	-

<i>Cal Construtora e Serviços da Mão de Obra Ltda.</i>	<i>Integral</i>	-	46,66%	-	46,66%
<i>Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.</i>	<i>Integral</i>	-	46,19%	-	46,19%
<i>Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.</i>	<i>Integral</i>	-	46,66%	-	46,66%
<i>Faal Empreend. Imob. Ltda.</i>	<i>Integral</i>	-	-	-	46,66%
<i>Vila Lobos Incorporadora Ltda.</i>	<i>Proporcional</i>	-	-	-	18,66%
<i>Lindenberg Serviços e Empreendimentos Ltda.</i>	<i>Proporcional</i>	-	-	-	11,67%
<i>Lindenserv Administração de Patrimônio Ltda.</i>	<i>Proporcional</i>	-	-	-	23,33%

Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Assim sendo, são eliminadas as participações recíprocas, os saldos de contas patrimoniais, as receitas e despesas e os lucros não realizados entre as empresas consolidadas, quando aplicável em conformidade com o procedimento de consolidação.

### **Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras:**

#### **2.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao Pronunciamento CPC 17 - Contratos de Construção, à Orientação - OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação I CPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, conforme descrito no tópico anterior, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

## **2.2. Apuração do resultado de prestação de serviços e demais atividades**

As receitas e os custos oriundos de prestação de serviços são apropriados ao resultado conforme sua execução, em conformidade com o período de competência.

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

## **2.3. Despesas comerciais**

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de despesas comerciais (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

## **2.4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

### **Julgamentos**

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

### **Estimativas e premissas**

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

### **Custos orçados**

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

### **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de

vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para vender o ativo.

### **Impostos**

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

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

Estas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

### **2.5. Caixa e equivalentes de caixa**

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

### **2.7. Contas a receber de clientes e provisão para devedores duvidosos**

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

### **2.8. Imóveis a comercializar**

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

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

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

## 2.9. Participação em consórcios

A Companhia e suas subsidiárias participam do desenvolvimento de empreendimentos de loteamentos e incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de negócio de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

A estrutura de administração desses consórcios e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do consórcio tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, respeitados os respectivos percentuais de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou aos encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os principais grupos de contas dos balanços dos consórcios, representados por caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, imóveis destinados à venda e fornecedores são incluídos no respectivos grupos de contas no balanço da Companhia e suas controladas, proporcionalmente à sua participação. As demais contas dos balanços dos consórcios, são apresentadas de forma aglutinada em contas a receber ou contas a pagar de consórcios no balanço da Companhia e suas controladas, proporcionalmente à sua participação.

Os resultados dos consórcios são registrados no resultado do exercício da Companhia e suas controladas, porém, a liquidação financeira e os saldos a receber ou a pagar nas participações em consórcio somente são realizados na medida da evolução das obras ou recebimento da carteira de clientes.

## 2.10 Investimentos em controladas

Os investimentos em Sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados de acordo com a participação mantida nas controladas.

### Controladas em conjunto (“joint venture”)

O controle de determinadas investidas é compartilhado com os demais acionistas/quotistas, ou seja, as decisões sobre políticas financeiras, estratégicas e operacionais relacionadas às atividades da investida requerem aprovação por todas as partes que compartilham o controle. Desta forma, são classificadas como controladas em conjunto (“joint ventures”).

A Companhia reconhece sua participação nas *joint ventures* utilizando a consolidação proporcional, conforme apresentado na Nota 2. A Companhia inclui sua participação nos ativos, passivos, receitas e despesas das *joint ventures*, linha por linha, nas suas demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras das *joint ventures* são preparadas para o mesmo período de divulgação da Companhia. Os ajustes são efetuados, quando necessário, para alinhar as políticas contábeis com as adotadas pela Companhia. Ajustes são efetuados nas demonstrações consolidadas da Companhia com o objetivo de eliminar a participação da Companhia nos saldos intragrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados sobre transações entre a Companhia e suas *joint ventures*. Perdas em transações são reconhecidas imediatamente se a perda fornece evidências de redução do valor realizável de ativos.

A *joint venture* é proporcionalmente consolidada até a data em que a Companhia deixe de exercer controle conjunto. Quando ocorrer perda de controle conjunto, e contanto que esta investida não se torne controlada ou coligada, a Companhia passa a mensurar esse investimento a valor justo a partir de então. No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado qualquer diferença entre o valor contábil da antiga *joint venture* e o valor justo do investimento. Quando o investimento remanescente mantiver influência significativa, será contabilizado como investimento em uma coligada.

### 2.11. Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda, são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 13 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos e não excedem o valor de realização. Adicionalmente é identificado o valor justo, conforme as condições de mercado na data do balanço, com divulgação desse valor justo em nota explicativa.

### 2.12. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo.

O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente

em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa do ativo.

### **2.13. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### **2.14. Obrigações por aquisições de imóveis**

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

### **2.15. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

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

### **2.16. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

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

## 2.17. Impostos

### Impostos correntes

O imposto de renda (25%) e a contribuição social (9%) são calculados pela Companhia observando-se suas alíquotas nominais, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de serviços e locação, e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de serviços e locação e sobre a totalidade da receita financeira, sobre os quais se aplicam as alíquotas regulares de imposto de renda e da contribuição social.

### Impostos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização (nota explicativa nº 18).

## 2.18. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

## 2.19. Lucro por ação

O cálculo de lucro por ação é determinado mediante a divisão do lucro líquido do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

## 2.20. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método indireto, de acordo com a Resolução CFC nº 1.125/08 de 15 de agosto de 2008 que aprovou o pronunciamento contábil CPC 03 - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

## 2.21. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável).

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço. São classificados nas seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em resultado financeiro no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Neste caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação;

- **Mantidos até o vencimento:** ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a entidade tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São contabilizados no resultado os rendimentos auferidos e os saldos são demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos;

- **Empréstimos e recebíveis:** incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os promitentes compradores de imóveis e demais contas a receber com característica semelhante. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

### 3. Adoção inicial dos CPCs

Até 31 de dezembro de 2009 as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia eram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitidos até 31 de dezembro de 2008 e disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações.

As presentes demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras preparadas com a adoção integral de todos os pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Companhia preparou o balanço de abertura com data de transição em 1º de janeiro de 2009 e aplicou as exceções obrigatórias relevantes e certas isenções opcionais em relação à aplicação completa retrospectiva das novas práticas contábeis brasileiras, seguindo as prerrogativas do CPC 37 (R1).

A aplicação desses pronunciamentos técnicos não trouxe impactos significativos no resultado de 31 de dezembro de 2009 e no patrimônio líquido de 1 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2009, mas apenas reclassificação contábil dos saldos de propriedades para investimentos, em atendimento ao CPC 28, pois até 31 de dezembro de 2009 essas propriedades eram apresentadas no grupo de imobilizado. Foram realizadas também outras reclassificações de saldos visando a melhor comparabilidade entre os exercícios:

## Conciliação das demonstrações financeiras individuais

	Efeitos de transição dos CPCs e outras reclassificações			Efeitos de transição dos CPCs e outras reclassificações		
	31/12/2009 (original)	31/12/2009 (reapresentado)	31/12/2008 (original)	01/01/2009 (reapresentado)		
<b>Ativo circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	2.507	-	2.507	934	934	
Contas a receber por venda de investimentos	-	21.000	21.000	-	-	
Impostos a recuperar	793	-	793	790	790	
Dividendos a receber	3.139	-	3.139	3.230	3.230	
Demais ativos circulantes	747	-	747	488	488	
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>7.186</b>	<b>21.000</b>	<b>28.186</b>	<b>5.442</b>	<b>5.442</b>	
<b>Ativo não circulante</b>						
<b>Realizável a longo prazo</b>						
Contas a receber por venda de investimentos	21.000	(21.000)	-	-	-	
Créditos com partes relacionadas	22.238	-	22.238	12.739	15.090	
Adiantamentos para aumento de futuro capital	23.400	-	23.400	78.354	76.003	
Demais ativos não circulantes	630	-	630	-	-	
	67.268	(21.000)	46.268	91.093	91.093	
Investimentos	247.505	-	247.505	177.063	177.063	
Imobilizado	808	-	808	987	987	
Intangível	43.438	-	43.438	43.492	43.492	
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>359.019</b>	<b>(21.000)</b>	<b>338.019</b>	<b>312.635</b>	<b>312.635</b>	
<b>Total do ativo</b>	<b>366.205</b>	<b>-</b>	<b>366.205</b>	<b>318.077</b>	<b>318.077</b>	
<b>Passivo circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	83.005	-	83.005	55.692	55.692	
Debêntures a pagar	44.856	-	44.856	60.695	60.695	
Fornecedores	257	-	257	173	173	
Obrigações tributárias e trabalhistas	11	-	11	10	10	
Débitos com partes relacionadas	10.793	-	10.793	6.913	6.913	
Contas a pagar por aquisição de investimentos	-	-	-	8.010	8.010	
Demais contas a pagar	495	-	495	496	496	
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>139.417</b>	<b>-</b>	<b>139.417</b>	<b>131.989</b>	<b>131.989</b>	
<b>Passivo não circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	88.963	-	88.963	129.199	129.199	
Provisão para perda com investimentos	29.034	-	29.034	30.680	30.680	
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	-	4.640	4.640	
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>117.997</b>	<b>-</b>	<b>117.997</b>	<b>164.519</b>	<b>164.519</b>	
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	149.209	-	149.209	83.464	83.464	
Reservas de capital	32.053	-	32.053	32.053	32.053	
Reserva legal	104	-	104	104	104	
Prejuízos acumulados	(72.575)	-	(72.575)	(94.052)	(94.052)	
	108.791	-	108.791	21.569	21.569	
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>366.205</b>	<b>-</b>	<b>366.205</b>	<b>318.077</b>	<b>318.077</b>	

## Conciliação das demonstrações financeiras consolidadas

	31/12/2009 (original)	Efeitos de transição dos CPCs e outras reclassificações	31/12/2009 (reapresentado)	31.12.2008 (original)	Efeitos de transição dos CPCs e outras reclassificações	01.01.2009 (reapresentado)
<b>Ativo circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	47.901	7.453	55.354	19.859	-	19.859
Contas a receber de clientes	135.274	-	135.274	23.952	-	23.952
Contas a receber sobre cessão de direitos	984	-	984	8.779	-	8.779
Contas a receber por venda de investimentos	4.526	-	4.526	-	-	-
Imóveis destinados à venda	179.425	(1.484)	177.941	188.120	-	188.120
Participação em consórcios	7.527	(5.363)	2.164	739	-	739
Impostos a recuperar	1.971	-	1.971	1.501	-	1.501
Demais ativos circulantes	4.327	207	4.534	6.031	-	6.031
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>381.935</b>	<b>813</b>	<b>382.748</b>	<b>248.981</b>	<b>-</b>	<b>248.981</b>
<b>Ativo não circulante</b>						
<b>Realizável a longo prazo</b>						
Contas a receber de clientes	70.141	-	70.141	76.992	-	76.992
Imóveis destinados à venda	54.317	-	54.317	61.955	-	61.955
Créditos com partes relacionadas	8.321	-	8.321	10.461	-	10.461
Demais ativos não circulantes	1.654	-	1.654	1.352	-	1.352
	134.433	-	134.433	150.760	-	150.760
Investimentos	1.415	-	1.415	726	-	726
Propriedades para investimento	-	77.470	77.470	-	50.292	50.292
Imobilizado	79.368	(77.470)	1.898	52.665	(50.292)	2.373
Intangível	43.667	-	43.667	43.776	-	43.776
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>258.883</b>	<b>-</b>	<b>258.883</b>	<b>247.927</b>	<b>-</b>	<b>247.927</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>640.818</b>	<b>813</b>	<b>641.631</b>	<b>496.908</b>	<b>-</b>	<b>496.908</b>
<b>Passivo circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	155.321	-	155.321	76.931	-	76.931
Debêntures a pagar	44.856	-	44.856	71.681	-	71.681
Fornecedores	11.295	608	11.903	6.308	-	6.308
Obrigação por aquisição de imóveis	33.872	-	33.872	41.737	-	41.737
Obrigações tributárias e trabalhistas	9.413	-	9.413	7.067	-	7.067
Obrigações tributárias parceladas	1.022	-	1.022	1.443	-	1.443
Obrigações tributárias diferidas	8.164	-	8.164	1.099	-	1.099
Débitos com partes relacionadas	16.415	-	16.415	-	1.558	1.558
Contas a pagar por aquisição de investimentos	220	-	220	9.124	-	9.124
Participação em consórcios	-	205	205	-	-	-
Adiantamento de Clientes	15.427	-	15.427	3.098	-	3.098
Obrigações com parceiros nos empreendimentos	31.293	-	31.293	10.138	-	10.138
Demais contas a pagar	6.076	-	6.076	6.822	-	6.822
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>333.374</b>	<b>813</b>	<b>334.187</b>	<b>235.448</b>	<b>1.558</b>	<b>237.006</b>
<b>Passivo não circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	97.921	-	97.921	148.353	-	148.353
Debêntures	7.576	-	7.576	6.883	-	6.883
Obrigação por aquisição de imóveis	29.210	-	29.210	25.120	-	25.120
Obrigações tributárias parceladas	7.693	-	7.693	10.125	-	10.125
Obrigações tributárias diferidas	5.242	-	5.242	4.690	-	4.690
Provisão para demandas judiciais	2.204	-	2.204	1.464	-	1.464
Obrigações com parceiros nos empreendimentos	35.209	-	35.209	19.080	-	19.080
Débitos com partes relacionadas	-	-	-	16.489	(1.558)	14.931
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	-	4.640	-	4.640
Demais contas a pagar	4.555	-	4.555	425	-	425
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>189.610</b>	<b>-</b>	<b>189.610</b>	<b>237.269</b>	<b>(1.558)</b>	<b>235.711</b>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	149.209	-	149.209	83.464	-	83.464
Reservas de capital	32.053	-	32.053	32.053	-	32.053
Reserva legal	104	-	104	104	-	104
Prejuízos acumulados	(72.575)	-	(72.575)	(94.052)	-	(94.052)
	108.791	-	108.791	21.569	-	21.569
Participação de acionistas não controladores	9.043	-	9.043	2.622	-	2.622
	117.834	-	117.834	24.191	-	24.191
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>640.818</b>	<b>813</b>	<b>641.631</b>	<b>496.908</b>	<b>-</b>	<b>496.908</b>

#### 4. Caixas e equivalentes de caixa

Representado por:

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>01.01.2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>01.01.2009</b>
<i>Caixa e bancos conta movimento</i>	510	504	934	8.646	14.583	9.648
<i>Aplicações financeiras</i>	18.552	2.003	-	75.184	40.771	10.211
<b>Total</b>	<b>19.062</b>	<b>2.507</b>	<b>934</b>	<b>83.830</b>	<b>55.354</b>	<b>19.859</b>

As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDB) e fundos de renda fixa remunerados a taxas que se aproximam da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais não há restrições para seu resgate imediato.

#### 5. Contas a receber de clientes

São representados por:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>01.01.2009</b>
<i>Incorporação e venda de imóveis</i>	123.520	204.937	99.886
<i>Provisão para créditos de Liquidação duvidosa</i>	(533)	-	-
<i>Alugueis e serviços a receber</i>	890	478	1.058
<b>Total contas a receber</b>	<b>123.877</b>	<b>205.415</b>	<b>100.944</b>
<i>Circulante</i>	71.194	135.274	23.952
<b>Não circulante</b>	<b>52.683</b>	<b>70.141</b>	<b>76.992</b>

Em decorrência das práticas contábeis mencionadas na nota 2.1., o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

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

Nas vendas de lotes, os valores a receber estão atualizados conforme cláusulas contratuais, as quais geralmente prevêm a variação do Índice Preços ao Consumidor (IPCA), acrescidos de juros de 9% ao ano, aplicados desde a assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

O cronograma de vencimentos da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2010 pode ser apresentado da seguinte forma:

<b>Ano de vencimento</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
2011	-	24.549
2012	9.869	17.533
2013	13.376	14.029

2014	6.902	6.902
Após 2014	22.536	7.128
<b>Total</b>	<b>52.683</b>	<b>70.141</b>

## 6. Contas a receber por venda de investimentos

Representa as contas a receber decorrentes das operações societárias mencionadas na Nota 1, e possuem previsão contratual de recebimento em até 12 meses:

	Controladora			Consolidado		
	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
Rec Cipasa S.A.	11.709	-	-	11.709	-	-
ROSSI Residencial S/A	1.937	-	-	1.937	-	-
WTB Empreend. Imob.Ltda.	2.374	-	-	2.374	-	-
Parceiros da CCS Lapa Empreend. Imob. e Partic. SPE Ltda.	-	-	-	1.372	-	-
Parceiros da CCS Aclimação Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	-	-	752	-
Parceiros da Alto de Pinheiros Empreend. Imob. Ltda	-	-	-	-	10	-
Parceiros da Largo XIII Empreend. Imobiliário Ltda	-	-	-	9.099	113	-
EzTec Empreendimentos e Partic. S/A	-	-	-	-	3.651	-
PDG São Paulo Inc. S/A	3.224	-	-	3.224	-	-
Lindencorp Particip. e Incorporações Ltda.	-	21.000	-	-	-	-
Mais Shopping Fundo Inves. Imobiliário	-	-	-	1.944	-	-
<b>Total contas a receber</b>	<b>19.244</b>	<b>21.000</b>	-	<b>31.659</b>	<b>4.526</b>	-

## 7. Imóveis a comercializar

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

Descrição	Consolidado		
	2010	2009	01.01.2009
Imóveis em construção	42.426	109.413	180.232
Imóveis concluídos	38.233	26.702	28.408
Terrenos para futuras incorporações	193.345	96.143	41.435
<b>Total</b>	<b>274.004</b>	<b>232.258</b>	<b>250.075</b>
Circulante	191.422	177.941	188.120
Não circulante	<b>82.582</b>	<b>54.317</b>	<b>61.955</b>

## 8. Dividendos a receber

Descrição	Controladora		
	2010	2009	01.01.2009
Jardim Morumbi Empreend. Imobiliários S/A	46	46	46
Prudente Incorporação SPE S/A	466	466	326
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	-	2.467	497
Las Brisas incorporação SPE Ltda.	160	160	772
Vendre Serv. de Consul. e Coml. Imob. Ltda	-	-	-
Tutóia Empreendimento Imobiliário S/A	-	-	207
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	-	-	172

Tagipuru Empreend. Imob. S/A	-	-	988
Q Vista Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	222
<b>Total</b>	<b>672</b>	<b>3.139</b>	<b>3.230</b>

## 9. Partes relacionadas

### 9.1. Operações de mútuos entre partes relacionadas

Referem-se a operações de mútuo, realizadas com empresas controladas e outras partes relacionadas, registradas a título de contas correntes, realizadas com vencimento indeterminado e sem cobrança de encargos financeiros, com exceção dos casos destacados com explicações nas letras (a) e (b):

#### Ativo não circulante

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
Firenze Inc. SPE Ltda.	-	456	6.674	-	-	112
Pedreira Itaquera Ltda.	-	-	-	300	300	300
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A	-	-	3.660	-	-	3.660
Contrutora Adolpho Lindenberg S/A (a)	12.134	11.042	956	-	-	-
Aldebaran Urbanismo Ltda.	-	819	785	735	819	785
Saint Hilaire Incorporação SPE S/A	54	172	313	-	-	-
Alfa Empreendimentos Imob. Ltda.	-	167	160	150	167	-
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	270	270	-	-	-	-
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	1.110	3.290	-	-	-	-
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda.	-	3.000	-	-	-	-
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	-	-	-	2.019	-	-
Win Work Pinheiros Empreend. Imobiliário Ltda.	-	-	165	3.119	-	-
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	-	-	-	20	825	-
Jardim Morumbi Empreendimento imobiliário S/A	-	-	-	5	5	-
Mas 1 Participações Ltda.	-	-	-	-	-	572
Tagipuru Empreend. Imob. S/A	-	-	-	-	-	451
Veridia Participações Ltda.	-	-	-	-	-	1.164
HR Empreendimentos e Part. Ltda.	-	-	-	-	-	109
F.A.S Campinas Empreend. Participações (b)	-	-	-	2.071	-	591
Itaim Bibi Inc. SPE Ltda.	315	2.315	2.351	315	2.315	2.351
Marsala Inc. SPE Ltda.	-	46	-	-	46	-
Reserva Atlantica Empreend. S/A	-	635	-	662	635	-
Parceiros da Rep Real Estate Partners Des.	-	-	-	1041	910	-
Santa Lídia Empreendimentos e Participações	-	-	-	-	2277	-
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	-	-	-	-	12	-
Parceiros da Lindencorp Part.e Incorporações	-	-	-	640	-	-
Adiantamento aos acionistas (c)	2.100	-	-	2.100	-	-
Outras	26	26	26	16	10	366
<b>Total</b>	<b>16.009</b>	<b>22.238</b>	<b>15.090</b>	<b>13.193</b>	<b>8.321</b>	<b>10.461</b>

#### Passivo circulante e não circulante

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	-	5.662	6.913	-	-	-
Firenze Incorp. SPE Ltda.	-	562	-	-	-	-
Lindencorp Part. Adm. Serv. S/A	-	4.568	-	-	-	-
PDG Realty S.A. (d)	-	-	-	-	16.413	14.931
Mas 1 Participações Ltda.	-	-	-	-	-	463
Mas 2 Participações Ltda.	-	-	-	-	-	382

Tael Incorporações e Construções	-	-	-	-	-	435
Londres Empreend. S/A	-	-	-	3.190	-	-
Costa São Caetano Empreend. S/A	-	-	-	380	-	-
Centro de Conveniência e Serviços Lapa	-	-	-	1.313	-	-
Outros	-	1	-	89	2	278
<b>Total</b>	-	<b>10.793</b>	<b>6.913</b>	<b>4.972</b>	<b>16.415</b>	<b>16.489</b>
<b>Circulante</b>	-	<b>10.793</b>	<b>6.913</b>	<b>4.972</b>	<b>16.415</b>	<b>1.558</b>
<b>Não circulante</b>	-	-	-	-	-	<b>14.931</b>

#### Observações sobre os mútuos ativos e passivos:

- O mútuo concedido pela Companhia à controlada Construtora Adolpho Lindenberg está sujeito a juros de 12% a.a. e atualização pelo IGPM.
- O mútuo com a mútuo com a FAS Campinas Empreendimentos Ltda. Está sujeito a variação do CDI mais 4% a.a.
- Conforme mencionado na Nota 23.3, os adiantamentos a acionistas são decorrentes de excesso de distribuição de lucro em relação ao saldo disponível. A expectativa da Administração é liquidar esse saldo em 2011 com os lucros a serem gerados naquele exercício.
- Refere-se ao valor pago relativo a aquisição da participação de 50% no capital social da Companhia REPAC de Investimentos S/A em 2007, sendo esta incorporada em 2008 pela REP DI Desenvolvimento Imobiliário S/A. A taxa de juros ao ano é de IGPM + 12% a.a., o qual foi liquidado em outubro de 2010.

#### 9.2. Contas a receber por cessão de direitos e obrigações

Em 23 de dezembro de 2008, com base em instrumento de cessão de direitos, a Companhia cedeu à BCME Participações e Negócios Ltda (antigo controlador da Companhia doravante denominado "BCME"), os ativos e passivos recebidos das controladas, além de outros ativos e passivos próprios, totalizando ativos líquidos de R\$ 8.779. O instrumento de cessão previa o pagamento em dinheiro com base nos valores contábeis. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2010 era de R\$ 246 (R\$ 984 em 2009 e R\$ 8.779 em 01 de janeiro de 2009).

Conforme pactuado entre as partes o saldo remanescente em 31 de dezembro de 2010 deverá ser liquidado até 31 de dezembro de 2011.

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

Os saldos são representados por adiantamentos efetuados às seguintes controladas:

Descrição	Controladora		
	2010	2009	01.01.2009
Acireale Inc. SPE Ltda.	15	15	15
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	2.979	7.081	55
Circular do Bosque Inc. SPE Ltda.	5	-	1.773
Costa São Caetano Empreendimento SA	-	4.646	3.713
Dresden Inc. SPE Ltda.	20	20	20
Joaquim Macedo Inc. SPE S/A	70	-	4.130

Lapin Inc. SPE Ltda.	-	195	-
Lindencorp Part. Adm. Serv. S/A	2.706	730	-
Londres Inc. SPE Ltda.	-	4.803	3.869
Lubeck Inc. SPE Ltda.	13	13	13
Brugge Inc. SPE Ltda.	-	4	4
Marsala Inc. SPE Ltda.	46	-	3.803
Monaco Inc. SPE Ltda.	-	1.916	1.664
Piper Empr. S/A.	472	472	472
Salzburgo Inc. SPE Ltda.	1	1	1
Trinidad Inc. SPE Ltda.	-	42	42
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	876	-	-
Santa Cristina Empr. e Part. SPE Ltda.	17	12	8
Reserva Atlantica Empreend. S/A	662	-	491
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	937	1.604	870
CBR 005 Empreendimento Imobiliário Ltda.	743	735	677
Mais Casa Incorporadora	2	2	1
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.146	1.078	689
E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130	31	4
Dom Pedro Empreend. Imobiliário Ltda	49	-	-
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda	4.468	-	-
Las Brisas Incorporação SPE Ltda	3	-	-
Mas 1 Participações Ltda	825	-	-
Brandemburgo Incorporação SPE Ltda	-	-	10.290
Camburiu Empr. Imob. S/A	-	-	212
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A.	-	-	7.058
Jardins Incorporação SPE Ltda.	-	-	176
Jaú Incorporação SPE Ltda.	-	-	454
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	-	-	5.899
Madri Incorporação SPE Ltda.	-	-	757
Messina Incorporação SPE Ltda.	-	-	5.337
Win Work Pinheiros Empreend. Imob.Ltda.	-	-	2.162
Varandas Residencias Iluminadas SPE S/A.	-	-	2.180
Segesta Incorporação SPE Ltda.	-	-	91
Dolder Incorporação SPE Ltda.	-	-	2
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	-	-	6
Vendre Comercialização de Imóveis Ltda.	-	-	1
Sorrento Incorporação SPE Ltda.	-	-	4.554
Tagipuru Empreend. Imob. S/A	-	-	4.272
Barcellos Office Emp. Imob. Ltda.	-	-	1.005
Rep – Real Estate Partners Desenv. Imob. S/A	-	-	3.477
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	-	-	5.792
<b>Total</b>	<b>16.185</b>	<b>23.400</b>	<b>76.003</b>

#### 9.4. Remuneração da Administração

A assembléia geral ordinária realizada no dia 12 de agosto de 2010, fixou a remuneração global anual em até R\$ 100. Em 2009, o valor global anual foi definido em R\$ 25.

#### 9.5. Adiantamentos para futuro aumento de capital na Companhia

Determinados acionistas realizaram aportes até 31 de dezembro de 2008 que se destinavam a futuro aumento de capital na Companhia, que totalizaram R\$4.640 em 31 de dezembro de 2008, que foram integralizados ao capital em 2009.

## 9.6. Outras operações com partes relacionadas

As participações de diretores, funcionários e pessoas diretamente ligadas a estes, nos empreendimentos da Controlada REP DI Desenvolvimento Imobiliário S/A, são como seguem:

<b>Mais Shopping Largo XIII</b>	
<b>Descrição</b>	<b>% de participação</b>
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	19,36%
REP DI (participação indireta - Largo XIII Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)	7,55%
Mais Shopping Largo XIII - Fundo de Investimento Imobiliário	40,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	33,09%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>CCS Cardoso de Almeida Empreendimento Imobiliário S/A.</b>	
<b>Descrição</b>	<b>% de participação</b>
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	29,00%
REP DI	15,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	56,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>CCS Jundiá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</b>	
<b>Descrição</b>	<b>% de participação</b>
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	10,00%
REP DI	39,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	51,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>Centro de Conveniência e Serviços Panamby S/A.</b>	
<b>Descrição</b>	<b>% de participação</b>
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	8,00%
REP DI	23,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	69,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>CCS Aclimação Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</b>	
<b>Descrição</b>	<b>% de participação</b>
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	25,00%
REP DI	20,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	55,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

<b>Alto de Pinheiros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</b>	
<b>Descrição</b>	<b>% de participação</b>
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	40,00%
REP DI	20,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	40,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

## 10. Investimentos

Representado por:

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>01.01.2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>01.01.2009</b>
<b>Participações em sociedades controladas:</b>	251.832	247.505	177.063	-	-	-
<b>Provisão para perda com investimentos (passivo a descoberto de controladas)</b>	(18.019)	(29.034)	(30.680)	-	-	-
<b>Outros investimentos ao custo</b>	-	-	-	1.169	1.415	726
<b>Total</b>	<b>233.813</b>	<b>218.471</b>	<b>146.383</b>	<b>1.169</b>	<b>1.415</b>	<b>726</b>

### 10.1. Informações sobre as controladas diretas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com o balanço na data-base de 31 de dezembro de 2010 e de 2009:

#### 31 de dezembro de 2010

Nome da Controlada	Ações/ quotas	Capital social	Percentual de Participação %	Resultado do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento
Ares da Praça Incorporação SPE Ltda.	7.524.733	7.525	30,00%	(136)	4.912	(41)	1.474
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	1.306	1	(b)	16.805	-	16.805	-
Circular Bosque Incorporação SPE Ltda.	10.491.236	10.491	99,99%	19	10.198	19	10.197
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A	3.700.000	3.700	80,00%	(21)	10.430	(17)	8.344
E.Z.L.I Incorporação SPE Ltda.	18.547.587	18.548	30,00%	(287)	18.175	(86)	5.452
Firenze Incorporação SPE Ltda.	10.000	10	100,00%	103	2.117	103	2.117
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	8.253.000	8.253	99,99%	659	4.507	659	4.507
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	33.911.425	33.911	50,00%	(369)	29.680	(185)	14.840
Jau Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	67	1	67	1
Lion Incorporação SPE Ltda.	10.000	10	100,00%	-	-	-	-
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	2.276.098	2.276	100,00%	250	460	251	460
Lindencorp Participação Adm. E Serviços S/A	2.967.000	2.967	99,86%	-	2.967	-	2.963
Lindencorp Particip. e Inc. Ltda	94.988.349	94.988	100,00%	33.692	118.783	33.692	118.783
Monaco Incorporação S/A	-	-	(a)	(4.450)	-	(889)	-
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S/A	328.963	329	20,00%	525	7.295	105	1.459
Piper Empreendimentos S/A	9.003.751	9.004	40,00%	3.291	22.694	1.316	9.078
Prudente Incorporação SPE S/A	10.004	10	50,00%	630	701	315	351
Rep Di - Desenvolvimento Imobiliário S/A	54.582.227	54.582	75,00%	44.076	86.491	33.057	64.868
Reserva Atlântica Empreendimento S/A	600.000	600	33,33%	-	3.995	-	1.331
Saint Hilaire Incorporação SPE S/A	1.000	1	11,67%	451	995	53	116
Santa Cristina Incorporação SPE Ltda.	500.000	500	100,00%	(3)	495	(3)	495
Tutóia Empreendimento Imobiliário S/A	400.000	400	25,00%	100	854	25	213
Vendre Serviços E Consultoria e Coml. Imobiliária Ltda.	1.000	1	1,00%	8	10	-	-
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,99%	5.091	4.784	5.091	4.783
						90.337	251.832
Acireale Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	-	(14)	-	(14)
Barcelos Office Emp. Imo.	10.000.000	10.000	100,00%	-	-	-	-
CBR 005 Incorporação SPE Ltda.	10.000	10	50,00%	(6)	(1.337)	(3)	(669)
Construt Adolpho Lindenberg S/A	38.968.553	38.969	(c)46,66%	(4.697)	(16.899)	(4.697)	(16.899)
DRESDEN Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	-	(10)	-	(10)
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda.	474.584	475	99,71%	1.519	(242)	1.514	(241)
Las Brisas Incorporação SPE Ltda.	135.565	136	25,00%	19	(741)	5	(185)
						(3.181)	(18.019)
						87.156	233.813

- (a) Participação cedida à controlada Lindencorp Partic.e Incorporações Ltda, através de instrumento particular de cessão de crédito.
- (b) Participação na empresa Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A, foi vendida em 2010, conforme Nota 1;
- (c) Embora a Companhia possua 46,66% de participação total na Construtora Adolpho Lindenberg, foi constituída provisão de 100% do passivo a descoberto da investida, pelo fato de deter o controle do capital votante;

31 de dezembro de 2009

Nome da Coligada/Controlada	Ações/Cotas	Capital Social	Percentual de Participação	Resultado do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento /Prov. Perdas
Ares da praça Incorporação Spe Ltda	7.524.733	7.525	30,00%	(736)	5.048	(221)	1.514
Residencial Raízes Incorporação SPE S/A	4.892.893	4.893	(b)	3.113	-	2.490	-
Brandenburg Inorporação SPE Ltda	1.000	1	(b)	2.921	-	2.920	-
Camburiu Empreendimento Imobiliário S/A	2.818.200	2.818	(b)	1.348	-	303	-
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	1.306	1	100,00%	10.435	42.932	10.435	42.932
Circular do Bosque Incorporadora SPE Ltda	8.520.000	8.520	100,00%	136	10.178	136	10.177
Dolder Incorporação SPE Ltda	3.000.000	3.000	(b)	1.081	-	541	-
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A	6.500.000	6.500	80,00%	58	10.451	47	8.361
EZLI Incorporação SPE Ltda	18.547.587	18.548	30,00%	(86)	18.461	(26)	5.538
Firenze Incorporação SPE Ltda	10.000	10	100,00%	3.308	3.317	3.308	3.317
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda	8.670.000	8.670	99,99%	3.375	13.455	3.375	13.454
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	30.400.001	30.400	50,00%	(1.448)	27.030	(724)	13.515
Jardins Incorporação SPE Ltda	970.000	970	50,00%	-	-	-	-
Jau Incorporação SPE Ltda	10.000	10	100,00%	(144)	1.149	(146)	1.137
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda	10.000	10	99,90%	840	194	837	193
Lapin Incorporação Spe Ltda	8.448.709	8.449	99,99%	1.935	9.837	1.935	9.836
Lindencorp Participações Adm. e Serv. S/A	2.967.000	2.967	100,00%	1.177	2.967	1.175	2.965
Lisboa Incorporações SPE Ltda	10.000	10	100,00%	(1.384)	200	(1.384)	200
LPI Lindencorp Participações Ltda	52.856.446	52.856	100,00%	(3.951)	48.794	(3.951)	48.794
Madri Incorporação Spe Ltda	10.000	10	(b)	(261)	-	(261)	-
Marsala Incorporação SPE Ltda	1.000	1	26,00%	(148)	-	(38)	-
Messina Incorporação SPE Ltda	1.000	1	(b)	(49)	-	(49)	-
Monaco Incorporação SPE Ltda	30.462.860	30.463	40,00%	(1.127)	28.085	(451)	11.234
Pedreira Itaquera Incorporação Spe Ltda	328.963	329	20,00%	(401)	6.770	(80)	1.354
Piper Empreendimentos S/A	9.003.751	9.004	40,00%	7.551	19.422	3.020	7.769
Win Work Pinheiros Empreend.Imob. Ltda.	8.404.654	8.405	(b)	3.268	-	3.268	-
REP -DI Desenvolvimento Imobiliário S A	54.082.216	54.082	75,00%	(156)	44.415	(117)	33.311
Reserva Atlântica Empreendimento S/A	600.000	600	33,33%	-	3.995	-	1.331
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A	1.000	1	11,67%	177	544	21	63
Santa Cristina Incorporação SPE Ltda	500.000	500	100,00%	(0)	498	(0)	498
Varandas Residencias Iluminadas SPE S/A.	8.650.000	8.650	(b)	2.601	-	2.085	-

Segesta Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	(b)	(0)	-	(0)	-
Sorrento Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	(b)	(33)	-	(33)	-
Tagipuru Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	10.000	10	(b)	13.103	-	5.897	-
Tutóia Empreendimento Imobiliario S A	400.000	400	25,00%	(24)	1.279	(6)	320
Vendre Incorporação SPE Ltda	1.000	1	1,00%	259	2	3	0
Viradouro Incorporação SPE Ltda	15.553.300	15.553	100,00%	13.234	29.692	13.233	29.689
						<u>47.540</u>	<u>247.505</u>
Acireale Incorporação SPE Ltda	1.000	1	100,00%	(1)	(14)	(1)	(14)
Barcellos Office Emp. Imo.	10.000.000	10000	1	(1)	(0)	(1)	(0)
C B R 005 Incorporação SPE Ltda	10.000	10	50,00%	(328)	(1.331)	(164)	(666)
Construtora Adolpho Lindenberg	8.968.553	8.969	(a)46,66%	(893)	(27.576)	(893)	(27.576)
Costa São Caetano Incorporação SPE Ltda	10.000	10	50,00%	(149)	(217)	(75)	(108)
Dresden Incorporação SPE Ltda	1.000	1	100,00%	(0)	(10)	(0)	(10)
Altavis Empreendimentos Imob. e Participações SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(0)	(0)	(0)	(0)
Las Brisas Incorporação SPE Ltda.	135.565	136	25,00%	(265)	(759)	(66)	(190)
Lion Incorporação SPE Ltda.	10.000	10	100,00%	(0)	(0)	(0)	(0)
Londres Incorporação SPE Ltda.	10.000	10	50,00%	(82)	(223)	(41)	(111)
Prudente Incorporadora SPE S/A.	10.004	10	50,00%	31	(617)	16	(308)
Siracusa Incorporação Spe Ltda.	1.000	1	100,00%	(8)	(9)	(8)	(9)
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(0)	(40)	(0)	(40)
						<u>(1.234)</u>	<u>(29.034)</u>
						<u>46.307</u>	<u>218.471</u>

**(a)** Embora a Companhia possua 46,66% de participação total na Construtora Adolpho Lindenberg, foi constituída provisão de 100% do passivo a descoberto da investida, pelo fato de deter o controle do capital votante;

**(b)** Conforme mencionado na Nota 1 a Companhia transferiu essas participações à Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. em agosto de 2009, com exceção da Tagipuru Empreend. Imobiliários SPE Ltda., que foi vendida para a Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. em dezembro de 2009. Desta forma, a equivalência patrimonial desses investimentos é referente ao período compreendido entre 01 de janeiro de 2009 e a data da transferência ou venda.

## 10.2. Movimentação das contas de investimentos

Em 31 de dezembro de 2010

Empresas	Saldo 31/12/2009	Adições	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldo 31/12/2010
Acireale Incorporação SPE Ltda	(14)	-	-	-	-	-	(14)
Ares da praça Incorporação Spe Ltda	1.514	-	-	-	-	(41)	1.473
Barcelos Office Emp. Imo.	-	-	-	-	-	-	-
C B R 005 Incorporação SPE Ltda	(666)	-	-	-	-	(3)	(669)
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	42.932	-	(35.142)	(24.595)	-	16.805	-
Circular do Bosque Incorporadora SPE Ltda	10.177	-	-	-	1	19	10.197
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	(27.576)	13.742	-	-	1.632	(4.697)	(16.899)
Costa São Caetano Empreendimento S/A	(108)	-	(4.627)	-	4.735	-	-
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A	8.361	-	-	-	-	(17)	8.344
Dresden Incorporação SPE Ltda	(10)	-	-	-	-	-	(10)
EZLI Incorporação SPE Ltda	5.538	-	-	-	-	(86)	5.452
Firenze Incorporação SPE Ltda	3.317	-	-	(3.080)	1.777	103	2.117
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda	13.454	-	(600)	(9.006)	-	659	4.507
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	13.515	3.024	-	-	(1.514)	(185)	14.840
Jau Incorporação SPE Ltda	1.137	-	-	(670)	(533)	67	1
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda	193	-	-	(1.955)	7	1.514	(241)
Lapin Incorporação Spe Ltda	9.836	-	(7.895)	(1.941)	-	-	-
Las Brisas Incorporação SPE Ltda	(190)	-	-	-	-	5	(185)
Lindencorp Particip. e Inc. Ltda	48.794	42.132	-	-	(5.835)	33.692	118.783
Lindencorp Participações Adm. e Serv. S/A	2.966	-	-	-	(3)	-	2.963
Lisboa Incorporações SPE Ltda	200	-	-	-	9	251	460
Londres Incorporação SPE Ltda	(111)	-	(4.784)	-	4.895	-	-
Monaco Incorporação SPE Ltda	11.234	-	(11.854)	-	1.509	(889)	-
Pedreira Itaquera Incorporação Spe Ltda	1.354	-	-	-	-	105	1.459
Piper Empreendimentos S/A	7.769	-	-	-	(7)	1.316	9.078

Prudente Incorporadora SPE S/A	(308)	-	-	-	344	315	351
REP -DI Desenvolvimento Imobiliario S A	33.311	500	-	(2.000)	-	33.057	64.868
Reserva Atlântica Empreendimento S/A	1.331	-	-	-	-	-	1.331
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A	63	-	-	(11)	11	53	116
Santa Cristina Incorporação SPE Ltda	498	-	-	-	-	(3)	495
Siracusa Incorporação Spe Ltda	(9)	-	125	-	(116)	-	-
Trinidad Incorporação SPE Ltda	(40)	-	40	-	-	-	-
Tutóia Empreendimento Imobiliario S A	320	-	-	(149)	17	25	213
Vendre Incorporação SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	-
Viradouro Incorporação SPE Ltda	29.689	-	(24.162)	(5.837)	2	5.091	4.783
<b>Total</b>	<b>218.471</b>	<b>59.398</b>	<b>(88.899)</b>	<b>(49.244)</b>	<b>6.931</b>	<b>87.156</b>	<b>233.813</b>

**Em 31 de dezembro de 2009**

	Saldo em 31/12/2008	Adições	Baixas e/ou Redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2009
<b>Sociedades investidas</b>						
Acireale Incorporação SPE Ltda	(13)	-	-	-	(1)	(14)
Ares da praça Incorporação Spe Ltda	1.736	-	-	-	(221)	1.514
Residencial Raizes Incorp. SPE S/A.	3.474	796	(6.118)	(640)	2.489	-
Barcelos Office Emp. Imo.	-	-	-	-	(1)	-
Brandenburg Inorporação SPE Ltda	(431)	10.109	(10.718)	(1.880)	2.920	-
Brugge Incorporação SPE Ltda	(4)	-	12	-	(9)	-
C B R 005 Incorporação SPE Ltda	(502)	-	-	-	(164)	(666)
Camburiu Empreendimento Imobiliário S/A	501	5	(809)	-	303	-
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	27.422	7.542	-	(2.467)	10.435	42.932
Circular do Bosque Incorporadora SPE Ltda	8.071	1.971	-	-	136	10.177
Construtora Adolpho Lindenberg	(26.683)	-	-	-	(894)	(27.576)
Costa São Caetano Empreendimento S/A	(34)	-	-	-	(75)	(108)
Dolder Incorporação SPE Ltda	(0)	1.021	(1.562)	-	541	-
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A	4.678	5.876	(2.240)	-	47	8.361
Dresden Incorporação SPE Ltda	(10)	-	-	-	-	(10)
EZLI Incorporação SPE Ltda	5.564	-	-	-	(26)	5.538
Firenze Incorporação SPE Ltda	9	-	-	-	3.308	3.317
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda	9.896	183	-	-	3.375	13.455
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	13.707	532	-	-	(724)	13.515
Jardins Incorporação SPE Ltda	455	-	-	(454)	(2)	-
Jau Incorporação SPE Ltda	1.008	445	-	(170)	(146)	1.137
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda	1.141	3.456	(3.000)	(2.240)	837	193
Lapin Incorporação Spe Ltda	6.934	967	-	-	1.935	9.836
Las Brisas Incorporação SPE Ltda	(120)	(3)	-	-	(66)	(190)
Lindencorp Participações Adm. e Serv. S/A	2.810	2.413	(1.081)	(2.353)	1.176	2.965
Lisboa Incorporações SPE Ltda	(682)	6.066	(3.000)	(800)	(1.384)	200
Londres Incorporação SPE Ltda	(70)	-	-	-	(41)	(111)
LPI Lindencorp Participações Ltda	(30)	52.855	-	(80)	(3.951)	48.794
Madri Incorporação Spe Ltda	(311)	1.110	(538)	-	(261)	-
MarsaLA Incorporação SPE Ltda	(220)	-	258	-	(38)	-

Messina Incorporação SPE Ltda	(130)	6.281	(6.102)	-	(49)	-
Monaco Incorporação SPE Ltda	11.684	-	-	-	(451)	11.234
Pedreira Itaquera Incorporação Spe Ltda	1.434	-	-	-	(80)	1.354
Piper Empreendimentos S/A	5.130	(382)	-	-	3.021	7.769
Prudente Incorporadora SPE S/A	(324)	-	-	-	16	(309)
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda	8.373	1.253	(7.287)	(5.607)	3.268	-
REP -DI Desenvolvimento Imobiliario S A	30.053	3.368	-	-	(110)	33.311
Reserva Atlântica Empreendimento S/A	1.331	-	-	-	-	1.331
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A	43	-	-	-	21	63
Santa Cristina Incorporação SPE Ltda	498	-	-	-	(0)	498
Varandas Residencias Iluminadas SPE S/A	6.900	6.690	(15.675)	-	2.085	-
Segesta Incorporação SPE Ltda	(155)	155	-	-	-	-
Siracusa Incooração Spe Ltda	(2)	-	-	-	(8)	(9)
Sorrento Incorporação SPE Ltda	(921)	6.034	(5.080)	-	(33)	-
Tagipuru Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	6.221	253	(9.119)	(3.252)	5.897	-
Trinidad Incorporação SPE Ltda	(40)	-	-	-	-	(40)
Tutóia Empreendimento Imobiliario S A	558	-	-	(232)	(6)	320
Vendre Incorporação SPE Ltda	-	-	-	(4)	4	-
Viradouro Incorporação SPE Ltda	17.429	8.610	(8.046)	(1.537)	13.233	29.689
	146.382	127.607	(80.106)	(21.716)	46.307	218.471

## 11. Propriedade para investimento

A Companhia optou por manter suas propriedades para investimento pelo valor de custo.

Descrição	Taxa anual de depreciação %	Consolidado		
		2010	2009	01.01.2009
Terrenos	-	24.839	38.564	20.209
Edificações (a)	2,5	18.008	6.813	4.244
Construções em andamento(b)	-	4.641	32.431	25.964
<b>Subtotal</b>		<b>47.489</b>	<b>77.807</b>	<b>50.417</b>
(-)Depreciação acumulada	-	(636)	(338)	(125)
<b>Total</b>	-	<b>46.853</b>	<b>77.470</b>	<b>50.292</b>

(a) O montante refere-se aos imóveis que se encontram locados sendo Shopping Centers e os Centros de conveniência e serviços (CCS), no qual, a

Administração da Companhia entende que a taxa de depreciação de 2,5% a.a. é adequada, decorrente da revisão de expectativa de vida útil dos ativos, com base em estudo técnico. Não houve registro de perda decorrente de redução do valor recuperável dos ativos;

(b) Refere-se aos empreendimentos que encontram-se em fase de construção, registrados pelo custo de aquisição de materiais, mão de obra aplicada, terrenos e encargos correlatos e demais custos quando atribuídos aos respectivos empreendimentos.

A movimentação das propriedades de investimento durante o ano de 2010 e 2009 é representado da seguinte forma:

Descrição	01.01.2009	Adições líquidas	2009	Adições	Baixas	2010
Terrenos	20.209	18.355	38.564	-	(13.724)	24.839
Edificações	4.244	2.570	6.813	11.195	-	18.008
Construções em andamento	25.964	6.467	32.431	38.333	(66.122)	4.641
<b>Subtotal</b>	<b>50.417</b>	<b>27.391</b>	<b>77.807</b>	<b>49.528</b>	<b>(79.847)</b>	<b>47.489</b>
(-) Depreciação acumulada	(125)	(213)	(338)	(299)	-	(636)
<b>Propriedade de investimento</b>	<b>50.292</b>	<b>27.178</b>	<b>77.470</b>	<b>49.229</b>	<b>(79.847)</b>	<b>46.853</b>

### Valor justo das propriedades para investimentos

O CPC 28 permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento ao valor de custo ou a valor justo, desde que seja divulgado o critério de avaliação. A Companhia optou por manter registrado a valor de custo e o valor justo para o ano de 2010 está apresentado a seguir:

Descrição	R\$
Valor justo das propriedades para investimento	104.166
Saldo contábil líquido	46.853
Mais valia não registrada	57.313

O valor justo dos imóveis foi determinado de acordo com o método de fluxo de caixa descontado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do “International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação).

Foram utilizados os seguintes dados principais:



- Taxa de desconto (a.a.) 12,0%
- Fator de capitalização 9,0%
- Taxa de desocupação de longo prazo (%) 3,0%
- Propriedades para Investimento são baixadas quando vendidas ou quando a Propriedade para Investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro de seu uso. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

## 12. Imobilizado

	% - Taxa anual de depreciação	Controladora			Consolidado		
		2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
Estande de vendas	-	-	-	-	764	755	684
Equipamentos de informática	20	517	529	528	759	902	886
Móveis e utensílios	10	187	260	260	210	754	802
Demais ativos	10 a 20	1.267	1.194	1.194	1.368	1.270	1.290
<b>Subtotal</b>		<b>1.971</b>	<b>1.983</b>	<b>1.982</b>	<b>3.101</b>	<b>3.681</b>	<b>3.662</b>
(-) Depreciação acumulada		(1.298)	(1.175)	(995)	(1.505)	(1.783)	(1.289)
<b>Imobilizado líquido</b>		<b>673</b>	<b>808</b>	<b>987</b>	<b>1.596</b>	<b>1.898</b>	<b>2.373</b>

## 13. Intangível

	% - Tx anual amortização	Controladora			Consolidado		
		2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A em outubro de 2006	(ii)	-	24.490	24.490	-	24.490	24.490
Rep-DI Desenvolvimento Imobiliário em setembro de 2007	(ii)	4.808	4.808	4.808	4.808	4.808	4.808
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda. em dezembro de 2007	(ii)	3.624	3.624	3.624	3.624	3.624	3.624
Dom Pedro Empr. Imob. Ltda. em maio de 2006	(ii)	1.391	1.391	1.391	1.391	1.391	1.391
Pedreira Itaquera Ltda. em ago/2008	(ii)	6.228	6.228	6.228	6.228	6.228	6.228
Construtora Adolpho Lindenberg em abril de 2008	(i)	9.795	9.795	9.795	9.795	9.795	9.795
<b>Subtotal ágio</b>		<b>25.846</b>	<b>50.336</b>	<b>50.336</b>	<b>25.846</b>	<b>25.846</b>	<b>50.336</b>
Marcas e patentes	-	52	52	52	108	89	52
Softwares	20	316	316	315	682	682	655
<b>Subtotal intangível</b>		<b>368</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>790</b>	<b>771</b>	<b>707</b>
<b>Total</b>		<b>26.214</b>	<b>50.704</b>	<b>50.703</b>	<b>26.636</b>	<b>51.107</b>	<b>51.043</b>
Amortizações acumuladas		(6.486)	(7.266)	(7.211)	(6.736)	(7.440)	(7.267)
<b>Intangível líquido</b>		<b>19.728</b>	<b>43.438</b>	<b>43.492</b>	<b>19.900</b>	<b>43.667</b>	<b>43.776</b>

- (i) O ágio na aquisição da Construtora Adolpho Lindenberg S/A é decorrente da marca "Adolfo Lindenberg" e não está sujeita a amortização, mas a avaliação anual de recuperabilidade (teste de impairment);

- (ii) Até 31 de dezembro de 2008 a amortização do ágio foi feita proporcionalmente às curvas do lucro líquido projetado pela Administração, mas não sofreram novas amortizações a partir de 2009. O ágio referente à controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano foi baixado em decorrência da venda da empresa, conforme mencionado na Nota 1.

Com base nas projeções de fluxo de caixa descontado de cada empreendimento, a Administração da Companhia não identificou nenhum indicador de perda da substância econômica dos ágios registrados em 31 de dezembro de 2010.

## 14. Empréstimos e financiamentos

São representados por:

Descrição	Encargos	Vencimento	Controladora			Consolidado		
			2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A	EURIBOR + 5,67%	jun-19	21.050	23.746	-	21.050	23.746	-
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 2,75%	ago-11	68.114	101.330	101.927	68.114	101.330	101.927
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 4,00%	abr-13	965	7.842	4.676	965	7.842	4.676
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 4,00%	abr-13	14.582	25.641	24.670	14.582	25.641	24.670
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 4,00%	abr-13	3.900	13.409	35.433	3.900	13.409	35.433
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 4,00%	fev-11	1.406	-	-	1.406	-	-
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 1,00%	mai-09	-	-	18.185	-	-	18.185
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda	CDI + 4,20%	jan-11	-	-	-	2.680	-	-
SPE Trinidad Desenvolvimento Imobiliário Ltda	CDI + 4,25%	dez-13	-	-	-	20.187	-	-
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda	CDI + 4,00%	out-12	-	-	-	10.124	-	-
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda	CDI + 3,66%	out-11	-	-	-	6.818	-	-
REP DI - Real Estate Partenrs Desenv. Imob. S/A	13,08%	mar-11	-	-	-	12.362	-	-
FA S Campinas Empreendimentos Imobiliário	CDI + 12,68%	mar-11	-	-	-	1.472	1.500	1.323
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	CDI + 5,66%	abr-11	-	-	-	903	1.791	5.037
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	CDI + 4,00%	jul-11	-	-	-	1.871	5.073	8.626
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	CDI + 12,68%	abr-11	-	-	-	-	4.354	10.985
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	CDI + 3,66%	dez-10	-	-	-	-	984	1.729
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda	Dólar + 7,5%a.a	nov-10	-	-	-	-	2.404	-
SPE Tagipuru	TR + 10,50%	mai-11	-	-	-	-	15.384	-
Cipasa Desenvolvimento Urbano	CDI + 5,79%	out-13	-	-	-	-	1.823	-
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	IGPM + 12,69%	dez-15	-	-	-	1.990	4.518	-
Cipasa Desenvolvimento Urbano	IGPM + 11,00%	dez-18	-	-	-	-	4.752	-
SPE Sardenha	CDI + 4,25%	dez-10	-	-	-	-	4.089	-
SPE Ibirapuera	TR + 11,00%	out-10	-	-	-	-	6.610	2.001
SPE Vista Marina Ltda	TR + 11,00%	out-11	-	-	-	5.591	10.503	5.152
SPE Raízes Iluminadas Ltda	TR + 11,50%	abr-11	-	-	-	6.937	6.409	5.540
SPE Varandas Ltda	TR +10,48%	jan-11	-	-	-	4.510	11.080	-
<b>Total de Empréstimos e Financiamentos</b>			<b>110.017</b>	<b>171.968</b>	<b>184.891</b>	<b>185.462</b>	<b>253.242</b>	<b>225.284</b>
<b>Circulante</b>			<b>50.609</b>	<b>83.005</b>	<b>55.692</b>	<b>105.346</b>	<b>155.321</b>	<b>76.931</b>
<b>Não circulante</b>			<b>59.408</b>	<b>88.963</b>	<b>129.199</b>	<b>80.116</b>	<b>97.921</b>	<b>148.353</b>

As garantias dadas aos empréstimos estão atrelados a hipoteca de imóveis, aval dos acionistas e penhora de ações da Companhia.



A composição dos empréstimos e financiamentos da Companhia, por modalidade de dívida era conforme segue:

<b>Tipo de Dívida</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<i>Sistema financeiro de habitação (SFH)</i>	-	-	17.037	49.986
<i>Capital de Giro</i>	110.017	171.968	166.435	193.978
<i>Cessão de Créditos</i>	-	-	1.990	9.278
<b>Total</b>	<b>110.017</b>	<b>171.968</b>	<b>185.462</b>	<b>253.242</b>

O saldo não circulante em 31 de dezembro de 2010 apresentava a seguinte composição e cronograma de vencimento:

<b>Ano</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>2010</b>	<b>2010</b>
<i>2011</i>	-	-
<i>2012</i>	22.333	45.410
<i>2013</i>	22.136	11.666
<b>2014 em diante</b>	14.939	23.040
<b>Total</b>	<b>59.408</b>	<b>80.116</b>

## 15. Obrigações tributárias parceladas

São compostas por:

Descrição	Consolidado		
	2010	2009	01.01.2009
REFIS – SRF (a)	-	-	2.658
PAEX (Medida Provisória nº 303/06) – SRF (b)	-	-	5.297
PAEX (Medida Provisória nº 303/06) – INSS (b)	-	-	1.513
Parcelamento convencional – SRF (c)	-	-	1.183
Parcelamento Lei nº 11.941/09 - REFIS IV (d)	7.513	7.727	-
PPI - Parcelamento Prefeitura de São Paulo (e)	969	988	917
<b>Total</b>	<b>8.482</b>	<b>8.715</b>	<b>11.568</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.222</b>	<b>1.022</b>	<b>1.443</b>
<b>Não circulante</b>	<b>7.260</b>	<b>7.693</b>	<b>10.125</b>

### a) Programa de recuperação fiscal - REFIS

O REFIS foi instituído pela Lei nº 9.864/00, destinado a empresas que possuíam débitos com a União e com o INSS. O saldo devedor, líquido dos pagamentos efetuados, foi atualizado mensalmente por meio da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) e essa atualização encontra-se registrada no passivo e com contrapartida no resultado do exercício.

A dívida total foi incluída em 2009 no Parcelamento Especial previsto pela Lei 11.941/09 (REFIS IV).

### b) Parcelamento Extraordinário (PAEX)

Refere-se ao Parcelamento Extraordinário de tributos federais instituído pela Secretária da Receita Federal e Procuradoria-Geral da União, cuja adesão ocorreu em 2006 e que seria amortizado em 120 parcelas atualizadas pela TJLP.

A dívida total foi incluída em 2009 no Parcelamento Especial previsto pela Lei nº 11.941/09 (REFIS IV).

### c) Parcelamento convencional administrativo

Foi homologado com a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), que tem por finalidade o pagamento parcelado das contribuições e demais importâncias devidas à Seguridade Social, no prazo de 60 parcelas, atualizados pela SELIC.

A dívida total foi incluída em 2009 no Parcelamento Especial previsto pela Lei nº 11.941/09 (REFIS IV).

### d) Parcelamento Lei nº 11.941/09 - REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV".

A opção pelos parcelamentos de que trata esta lei importa confissão irrevogável e irretroatável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este 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 estes débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros, cuja consolidação dos débitos ocorrerá no ano de 2010.

Em 27 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo parcelamento, em até 180 meses, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Na data da opção ao parcelamento o montante atualizado da dívida era de R\$15.793, sendo R\$7.080, referente à parcela do principal e R\$8.713 referente à atualização de multas e juros.

Os efeitos nas demonstrações financeiras na data da adesão estão resumidos a seguir:

	Consolidado em 2009	
	Passivo	Resultado
Dívida antes da opção pelo parcelamento	11.239	-
(+) Acréscimo de atualização monetária e reconhecimento de débitos contabilizado em despesas financeiras	4.554	(4.554)
(-) Reconhecimento dos benefícios pela redução de multa e juros (não tributável) contabilizado em despesas financeiras	(3.098)	3.098
(-) Abatimento por compensação de prejuízos fiscais contabilizados como imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado do exercício	(4.968)	4.968
Saldos finais do REFIS IV/efeitos no resultado do exercício	<b>7.727</b>	<b>3.512</b>

#### e) Programa de Parcelamento Incentivado - PPI

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

#### f) Cronograma de vencimentos consolidado

O saldo não circulante consolidado em 31 de dezembro de 2010 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	PPI	REFIS	Consolidado
2012	110	929	1.039
2013	120	929	1.049
2014	120	929	1.049

2015	120	929	1.049
Demais anos	387	2.687	3.074
<b>Total</b>	<b>857</b>	<b>6.403</b>	<b>7.260</b>

## 16. Debêntures a pagar

São compostas por:

	Controladora			Consolidado		
	2010	2009	01.01.2009	2010	2009	01.01.2009
<i>PDG Realty S.A (b)</i>	-	26.865	26.865	-	32.865	33.748
<i>Fundo de Investimento em Participações Banif Primus Real Estate (b)</i>	-	-	13.437	-	-	13.437
<i>Eco Life Golf Club (a)</i>	-	-	-	-	-	10.986
<i>Encargos financeiros</i>	-	17.991	20.393	-	19.567	20.393
<i>Total geral de debêntures</i>	-	<b>44.856</b>	<b>60.695</b>	-	<b>52.432</b>	<b>78.564</b>
<i>Circulante</i>	-	44.856	60.695	-	44.856	71.681
<i>Não circulante</i>	-	-	-	-	<b>7.576</b>	<b>6.883</b>

- (a) As debêntures de nºs 542 a 44701, emitidas em 2006 em favor da Eco Life Golf Club Empreendimentos Imobiliários S/A “Eco Life” foram liquidadas na data de 12 de janeiro de 2009;
- (b) Conforme instrumentos de escritura de emissão privada de debêntures da Companhia, têm as seguintes características:

	Quantidade (mil)	R\$ - Nominal	Indexador	Vencimento
<b>1ª emissão – LDI</b>				
<i>PDG Realty S/A</i>	26.000	1.000,00	IGP-M + juros de 12% a.a.	2010
<i>Banif Primus Real State</i>	12.500	1.000,00	IGP-M + juros de 12% a.a.	2009
<b>2ª emissão – LDI</b>				
<i>PDG Realty S/A</i>	865	1.000,00	IGP-M + juros de 12% a.a.	2010
<i>Banif Primus Real State</i>	937	1.000,00	IGP-M + juros de 12% a.a.	2009
<b>1ª emissão - REP DI</b>				
<i>PDG Realty S/A</i>	8.000	1.000,00	IGP-M + juros de 12% a.a.	2011

As debêntures emitidas para PDG foram liquidadas em 2010.

## 17. Obrigações por aquisição de imóveis

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>01.01.2009</b>
<i>CBR 005 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	29.791	30.160	30.002
<i>Cipasa Cajamar Empreendimentos</i>	-	3.692	4.665
<i>Costa São Caetano Empreendimentos S/A</i>	-	5.532	6.039
<i>Dolder Incorporação SPE Ltda.</i>	5.049	4.595	-
<i>Ibirapuera Incorporação SPE S/A.</i>	-	-	7.273
<i>Londres Incorporação SPE Ltda.</i>	-	5.522	6.028
<i>Marsala Empreendimento Imob. SPE Ltda.</i>	473	580	580
<i>Messina Incorporação SPE Ltda.</i>	-	-	582
<i>Reserva Atlântica Empreendimentos S/A</i>	2.232	2.232	2.233
<i>Segesta Incorporação SPE Ltda.</i>	-	-	1.442
<i>Sorrento Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</i>	1.000	1.090	1.889
<i>Tagipuru Empreendimento Imob. SPE Ltda.</i>	-	-	5.453
<i>Trinidad Incorporação SPE Ltda.</i>	1.055	-	-
<i>Toliara Incorporação SPE Ltda.</i>	6.745	-	-
<i>Maravat Incorporação SPE Ltda.</i>	15.979	-	-
<i>Amadora Incorporação SPE Ltda.</i>	3.274	-	-
<i>Oxford Incorporação SPE Ltda.</i>	4.293	-	-
<i>Toulouse Incorporação SPE Ltda.</i>	13.783	-	-
<i>Padova Incorporação SPE Ltda.</i>	1.127	-	-
<i>Santo Gaspar Empreendimentos SPE Ltda.</i>	-	4.770	-
<i>Santo Cipriano Empreendimento SPE Ltda.</i>	1.688	-	-
<i>Sardenha Incorporação SPE Ltda.</i>	970	4.320	-
<i>Madri Incorporação Ltda.</i>	-	450	-
<i>Demais investidas da REP DI</i>	112	139	671
<b>Total</b>	<b>87.571</b>	<b>63.082</b>	<b>66.857</b>
<i>Circulante</i>	31.686	33.872	41.737
<i>Não circulante</i>	<b>55.885</b>	<b>29.210</b>	<b>25.120</b>

Os valores mencionados estão devidamente atualizados até a data de 31 de dezembro de 2010, de acordo com os compromissos firmados.

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>2010</b>
<b>2012</b>	37.442
<b>2013</b>	7.019
<b>2014 em diante</b>	11.424
<b>Total</b>	<b>55.885</b>

## 18. Obrigações com parceiros em empreendimentos

Descrição	Consolidado		
	2010	2009	01.01.2009
Brandemburgo Inc. SPE Ltda. (a)	6.098	5.223	2.700
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A (a)	-	1.077	1.153
Circular do Bosque Inc. SPE Ltda. (a)	1.278	1.278	1.278
Construtora Adolpho Lindenberg S/A (a)	-	-	1.145
Ibirapuera Inc. SPE S/A. (a)	8.829	14.126	10.828
Jardim Morumbi Empreend. Imob. S/A (a)	-	2.879	3.665
Jaú Incorporação SPE Ltda. (a)	-	7	443
Joaquim Macedo Inc. SPE Ltda. (a)	5.621	5.493	7.500
Las Brisas Inc. SPE Ltda. (a)	-	-	506
Sorrento Incorporação SPE Ltda. (a)	2.378	1.522	-
Sardenha Incorporação SPE Ltda. (a)	7.191	8.624	-
Madri Incorporação Ltda. (a)	1.459	862	-
CCS Cardoso de Almeida Empr. Imobiliários S.A. (a)	-	230	-
Largo XIII Empreendimento Imobiliário Ltda. (b)	-	25.181	-
<b>Total</b>	<b>32.854</b>	<b>66.502</b>	<b>29.218</b>
<b>Circulante</b>	<b>31.576</b>	<b>31.293</b>	<b>10.138</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.278</b>	<b>35.209</b>	<b>19.080</b>

(a) Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia admitiu a entrada de parceiros empreendedores em alguns negócios, denominados sócios participantes de Sociedade em Conta de Participação. Os saldos não estão sujeitos a encargos financeiros e serão liquidados com a distribuição de resultados dos respectivos empreendimentos;

(b) A controlada Largo XIII Empreendimento Imobiliário Ltda (“Largo XIII”) foi constituída para o desenvolvimento do empreendimento “Mais Shopping Largo 13”, localizado na região de Santo Amaro, cidade de São Paulo – SP, o qual se encontra concluído e sua inauguração ocorreu em outubro de 2010.

Para viabilização do projeto a Largo XIII admitiu em 2009, a entrada de parceiros empreendedores no negócio, denominados sócios participantes de Sociedade em Conta de Participação (SCP), os quais assumiram participação de 48,45% no empreendimento.

Em dezembro de 2010, a Companhia integralizou 48,45% da fração ideal do imóvel no MSL Fundo de Investimento Imobiliário, correspondente à participação dos sócios da Sociedade em Conta de Participação, sendo que os reflexos contábeis da operação foram os seguintes:

Situação em dezembro de 2010	Consolidado
Valores já aportados pelos sócios participantes de SCPs	54.763
Valores a receber de aporte dos sócios participantes (Nota 6)	9.099
Custo contábil correspondente à fração ideal integralizada no Fundo	(48.159)
<b>Ganho de capital (Nota 26)</b>	<b>15.703</b>

## 19. Obrigações tributárias diferidas

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

Os cálculos do imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS, quando aplicável, são feitos com base nos recebimentos das vendas (Instrução Normativa nº 84/79 da SRF). Para fins contábeis, conforme mencionado na Nota 2.2.16, a apuração é feita em regime de competência, considerando o reconhecimento da receita e dos custos de acordo com o percentual de conclusão dos empreendimentos, em conformidade com o OCPC01 e OCPC 04. Os saldos dos impostos diferidos são como segue:

Descrição	Consolidado		
	2010	2009	01.01.2009
<i>PIS diferido</i>	801	1.300	567
<i>COFINS diferida</i>	3.633	5.987	2.615
<b>Subtotal</b>	<b>4.434</b>	<b>7.287</b>	<b>3.182</b>
<i>IRPJ diferido</i>	2.749	3.970	1.664
<i>CSLL diferida</i>	1.315	2.149	943
<b>Subtotal</b>	<b>4.064</b>	<b>6.118</b>	<b>2.607</b>
<b>Total</b>	<b>8.498</b>	<b>13.406</b>	<b>5.789</b>
<i>Circulante</i>	4.719	8.164	1.099
<b>Não circulante</b>	<b>3.779</b>	<b>5.242</b>	<b>4.690</b>

## 20. Contas a pagar por aquisições de investimentos

São representadas da seguinte forma:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008
BCME Participações e Negócios (a)	-	-	8.010	-	-	8.010
Cipasa - Capital a integralizar em investidas (b)	-	-	-	-	220	1.114
Banif – Banco Internacional do Funchal S/A (c)	-	-	-	10.237	-	-
<b>Total</b>		-	<b>8.010</b>	<b>10.237</b>	<b>220</b>	<b>9.124</b>

- (a) Em 01 de abril de 2008, a LDI celebrou com BCME Participações e Negócios Ltda. o contrato de compra e venda de ações, tendo como objeto a aquisição do controle da Companhia, mediante aquisição de 45,47% do capital social total da Construtora Adolpho Lindenberg. Foi liquidado em 2009;
- (b) Tratam-se dos saldos de capital a integralizar em determinadas controladas, cujos parceiros já haviam integralizado suas participações, restando as dívidas por parte da Cipasa.
- (c) Dívida referente a aquisição de 40% de participação na empresa Phaser Incorporação SPE Ltda., com vencimento em julho de 2011 e juros de 16,6% ao ano.

## 21. Provisão para demandas judiciais

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, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas opiniões de consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável. Em 31 de dezembro de 2010, a provisão está relacionada a processos trabalhistas, tributários e cíveis, conforme demonstrado a seguir:

Natureza	01.01.2009	Movimentação Líquida	2009	Movimentação Líquida	2010
Trabalhista	-	45	49	197	246
Tributária	-	4	4	(4)	-
Cível	1.464	691	2.151	(572)	1.579
<b>Total</b>	<b>1.464</b>	<b>740</b>	<b>2.204</b>	<b>(379)</b>	<b>1.825</b>

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2010, os seguintes valores relativos a processos classificados por nossos consultores jurídicos com probabilidade de perda possível, os quais não possuem provisão reconhecida contabilmente:

	<b>Consolidado</b>
<b>Natureza</b>	<b>R\$</b>
Trabalhista	2.227
Tributária	474
Cível	5.702
<b>Total</b>	<b>8.403</b>

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.

## 22. Adiantamentos de clientes

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>		
	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>01.01.2009</b>
<i>Construtora Adolpho Lindenberg S/A</i>	18	155	2.088
<i>Real Estate Partners Des. Imobiliário S/A</i>	405	297	160
<i>Cipasa – Consórcio Santa Helena</i>	-	-	847
<i>Cipasa - Consórcio São Camilo</i>	-	1.675	-
<i>Cipasa - Consórcio São Bento I e II</i>	-	486	-
<i>Cipasa - Consórcio Santa Petrolina</i>	-	407	-
<i>Cipasa Votorantim</i>	-	5.237	-
<i>Tagipuru Empreend. Imob. S/A</i>	-	156	-
<i>Segesta Incorporação SPE S/A</i>	-	3	-
<i>Madri Incorporação SPE S/A</i>	7.830	6.122	-
<i>Camburiu Empreend. Imob. S/A</i>	-	844	-
<i>Costa São Caetano Empreendimentos S/A</i>	2.054	-	-
<i>Londres Empreendimentos S/A</i>	45	-	-
<i>Brandemburgo Incorporação SPE Ltda</i>	292	-	-
<i>Varandas Residências Iluminadas SPE S/A</i>	531	-	-
<i>Residencial Raízes Incorporação SPE Ltda.</i>	179	-	-
<i>Win Work Pinheiros Empreend. Imobiliário Ltda.</i>	348	-	-
<i>Monaco Incorporação S/A</i>	206	-	-
<i>Toliara Incorporação SPE Ltda.</i>	2.550	-	-
<i>Tunisia Incorporação SPE Ltda.</i>	850	-	-
<i>Outros</i>	31	45	-
<b>Total</b>	<b>15.339</b>	<b>15.427</b>	<b>3.098</b>
<b>Circulante</b>	<b>14.433</b>	<b>15.427</b>	<b>3.098</b>
<b>Não circulante</b>	<b>906</b>	-	-

## 23. Patrimônio líquido

### 23.1. Capital social

Até 31 de dezembro de 2008 o capital social era de R\$83.464, representado por 75.591.965 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

No período de janeiro de 2009 a dezembro de 2010 ocorreram os seguintes eventos que alteraram o capital social:

Em 30 de junho de 2009, os acionistas aprovaram aumento de capital social no valor de R\$67.000 mediante a emissão de 33.764.411 novas ações ordinárias, totalmente nominativas e sem valor nominal.

Em 18 de março de 2010, os acionistas aprovaram aumento de capital social no valor de R\$ 50.000 mediante a emissão de 25.197.803 novas ações ordinárias, totalmente nominativas e sem valor nominal.

Em 03 de agosto de 2010, os acionistas aprovaram o cancelamento de 5.985.414 de ações ordinárias, totalizando R\$ 11.877, que não tinham sido integralizadas. Na mesma assembleia os acionistas aprovaram um aumento de capital no montante de R\$ 15.000, com emissão de 7.311.010 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em 21 de setembro de 2010, os acionistas aprovaram a redução de capital da Companhia mediante o cancelamento de 18.438.155 ações ordinárias nominativas pertencentes a determinados acionistas detentores de 15,46% do capital, tendo como forma de restituição do capital a entrega de 42,5% do capital da controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., conforme mencionado Nota 1. A referida redução de capital estava condicionada ao decurso do prazo legal de 60 dias e ao exercício de bonus de subscrição com consequente aumento de capital no montante de R\$ 3.815, com emissão de 1.532.026 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Em dezembro de 2010 ambas as condições foram satisfeitas, desta forma foi realizada a redução de capital pelo valor contábil de R\$ 24.634, correspondente a 42,5% do investimento na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., que tomou como base o balanço de 30 de novembro de 2011 da controlada.

O capital social da companhia em 31 de dezembro de 2010 é R\$ 182.768 (R\$150.464 em 2009 e R\$83.464 em 01 de janeiro de 2009), representado por 118.973.647 ações ordinárias (109.356.376 em 2009 e 75.591.965 em 01 de janeiro de 2009), sendo todas nominativas, e sem valor nominal.

### 23.2 Reservas de ágio

Em 28 de setembro de 2007, os acionistas aprovaram aumento do capital social no valor de R\$4.605, e reserva de ágio no valor de R\$ 32.015, mediante a emissão de 5.500.912 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor

nominal, ao preço de emissão de R\$6,66 por ação, sendo R\$0,84 por ação, destinado para a conta de capital social e R\$ 5,82 por ação, destinado para a conta de reserva de capital. Somado ao saldo preexistente de reserva de ágio no valor de R\$38, o saldo da reserva atinge o montante de R\$32.053.

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

### **23.3. Destinação dos lucros**

Do lucro líquido do exercício, 5% serão destacados 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.

O saldo residual será destinado à reserva estatutária, para a seguinte finalidade: aumento de capital, futuras distribuições de dividendos aos seus acionistas bem como aquisição de outras companhias.

Foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de dezembro de 2010, a distribuição de dividendos no montante de R\$ 15.000, os quais foram integralmente pagos dentro do exercício de 2010. Em virtude de insuficiência de lucros acumulados em 31 de dezembro de 2010, foi considerado dividendo distribuído o montante de R\$ 12.900, sendo que a diferença de R\$ 2.100 foi reclassificada para adiantamento com acionistas, conforme mencionado na Nota 9.1.

### **23.4 Ações em tesouraria**

Em 16 de agosto de 2010, por meio do instrumento particular de recompra de ações e outras avenças a Companhia efetuou a aquisição de 1.516.208 ações ordinárias de sua própria emissão para manutenção em tesouraria, pelo montante de R\$ 1.430, cuja liquidação financeira ocorrerá até 31 de março de 2011.

### **23.5. Lucro líquido por ação**

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro líquido (prejuízo) por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009.

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício, atribuído aos detentores de ações pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro líquido (prejuízo) básico por ação:

	2010	2009
<i>Lucro líquido do exercício</i>	86.154	21.477
<b>Denominador (em milhares de ações)</b>		
<i>Média ponderada de ações disponíveis</i>	125.997	92.294
<b>Lucro líquido por ação – básico em R\$</b>	0,6838	0,2327

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009, não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas.

## 24. Receita líquida

	Consolidado	
	2010	2009
Receita de serviços	5.738	6.128
Venda imobiliárias	347.136	283.534
Receita de aluguéis	5.580	1.505
<b>Subtotal</b>	<b>358.454</b>	<b>291.167</b>
(-) Impostos	(13.715)	(11.937)
<b>Receita líquida</b>	<b>344.739</b>	<b>279.230</b>

## 25. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
<b>Receitas financeiras</b>				
<i>Aplicações financeiras</i>	6.232	35	16.106	597
<i>Atualizações monetárias de mútuos</i>	3.668	1.104	-	-
<i>Variação cambial ativa (a)</i>	5.542	2.391	5.542	2.876
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>15.442</b>	<b>3.530</b>	<b>21.648</b>	<b>3.473</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
<i>Juros sobre empréstimos/debêntures</i>	(21.778)	(26.156)	(38.315)	(29.835)
<i>IOF</i>	-	(808)	-	(808)
<i>Variação cambial passiva (a)</i>	(2.263)	-	(2.263)	-
<i>Outros</i>	-	(190)	-	(634)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(24.041)</b>	<b>(27.154)</b>	<b>(40.578)</b>	<b>(31.277)</b>
<b>Resultado líquido financeiro</b>	<b>(8.599)</b>	<b>(23.624)</b>	<b>(18.930)</b>	<b>(27.804)</b>

(a) Compreende as atualizações das dívidas em moeda estrangeira

## 26. Resultado na venda e demais operações com controladas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
<i>Messina Incorporação SPE Ltda. (Vide Nota 1)</i>	3.162	-	3.162	-
<i>Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A (Vide Nota 1)</i>	7.730	-	7.730	-
<i>Tagipuru Empreendimentos Imobiliários S.A. (Vide Nota 1)</i>	-	7.862	11.411	-
<i>Camburiu Empreendimento Imobiliário S/A (Vide Nota 1)</i>	-	-	722	-
<i>Marsala Incorporação SPE Ltda (Vide Nota 1)</i>	-	-	709	-
<i>Resultado na venda de Investimentos da controladas REP – DI (Vide Nota 1)</i>	-	-	1.379	5.170
<i>Ganho de capital em operação Largo 13 (vide nota 19)</i>	-	-	15.703	-
<i>Outras operações com investidas</i>	254	(6.033)	4.112	(548)
<b>Total</b>	<b>11.146</b>	<b>1.829</b>	<b>44.928</b>	<b>4.622</b>

## 27. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia apurou prejuízo fiscal no exercício findo em 31 de dezembro de 2009, no valor de R\$ 18.797. Não foram constituídos tributos diferidos pelo fato da Companhia não apresentar histórico de resultados tributáveis e não haver projeções futuras que permitam mensurar com segurança o potencial de utilização dos créditos fiscais.

Descrição	Controladora	
	2010	2009
<i>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</i>	86.343	21.477
<i>Exclusão do resultado da equivalência patrimonial</i>	(87.156)	(46.307)
<i>Outras diferenças permanentes</i>	1.369	6.033
<i>Base de cálculo do IR e contribuição social</i>	556	(18.797)
<i>Imposto de renda/contribuição social sobre lucro (34%)</i>	<b>(189)</b>	-

A despesa de imposto de renda e contribuição social de R\$ 14.390, lançada no resultado consolidado de 31 de dezembro de 2010 (R\$ 4.540 em 2009) representa o valor calculado pelas empresas controladas com base na apuração do lucro presumido.

## 28. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro

A Companhia e suas controladas efetuaram uma avaliação de seus instrumentos financeiros, descritos a seguir:

### Gerenciamento de risco

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

### Risco de crédito e de realização

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

### Risco da variação cambial

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia possuía dívidas denominadas em moedas estrangeiras, conforme mencionado na Nota 15, entretanto, não contratou “hedge”, visando proteção da exposição à variação cambial.

### 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 liquidez

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

### Valor de mercado dos instrumentos financeiros

As contas de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras), saldo a receber de clientes, empréstimos e financiamentos, debêntures, mútuos com partes relacionadas são considerados instrumentos financeiros que apresentam valores de mercado 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 e correspondem aos valores efetivos de liquidação.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Companhia não contratou instrumentos financeiros derivativos que devessem ser reconhecidos a valor justo nas demonstrações financeiras.

## 29. Seguros

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

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