

# **LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas**

Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2017 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da  
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

São Paulo - SP

### **Opinião**

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 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

*Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil*

Em nossa opinião, 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 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

*Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC*

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC e pelo CFC.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

## Ênfase

*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC e pelo CFC.*

Conforme descrito na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, editada pelo CPC. Essa orientação técnica trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito com mais detalhes na nota explicativa nº 3.1. às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Nossa opinião não contém ressalva em razão desse assunto.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC e pelo CFC, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, incluindo suas divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de março de 2018



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



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

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016			2017	2016		
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.263	26	19.190	20.747	Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	14.711	4.024	309.098	140.082
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	4.836	4.495	Fornecedores	7	1	1	19.046	14.706
Contas a receber de clientes	6	-	-	92.338	109.659	Obrigações trabalhistas e tributárias correntes	42	40	5.918	9.995	
Contas a receber pela venda de investimentos	7	-	-	2.400	-	Obrigações tributárias parceladas	15	-	-	814	760
Imóveis a comercializar	8	-	-	152.806	176.988	Impostos com recolhimento diferido	18	-	-	5.726	3.874
Dividendos a receber		940	859	10.249	15.422	Obrigações por aquisição de imóveis	16	-	-	12.713	9.369
Impostos a recuperar	9	579	636	4.094	5.229	Adiantamento de clientes	20	-	-	6.038	15.457
Outros ativos circulantes		-	-	4.251	3.404	Estrutura técnica		-	-	2.383	4.177
Total dos ativos circulantes		<u>3.782</u>	<u>1.521</u>	<u>290.164</u>	<u>335.944</u>	Débitos com partes relacionadas	10.1	42.603	-	7.975	16.401
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Contas a receber de clientes	6	-	-	47.120	52.071	Dividendos a pagar	21.6	-	3.351	-	3.351
Créditos com partes relacionadas	10.1	-	-	11.682	11.088	Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	19	-	-	500	-
Imóveis a comercializar	8	-	-	25.303	171.091	Outros passivos circulantes		<u>2.403</u>	<u>2.178</u>	<u>5.847</u>	<u>6.409</u>
Impostos a recuperar	9	-	-	10.278	10.360	Total dos passivos circulantes		<u>59.766</u>	<u>9.594</u>	<u>376.058</u>	<u>224.581</u>
Depósitos judiciais		9	-	919	1.153	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Investimentos	11	391.314	478.088	212.565	259.854	Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	-	15.926	70.734	338.154
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	78.882	34.851	8.089	29.824	Obrigações por aquisição de imóveis	16	-	-	5.630	18.202
Propriedade para investimento	12	-	-	339.303	367.947	Obrigações tributárias parceladas	15	-	-	1.726	2.389
Imobilizado		44	89	737	877	Impostos com recolhimento diferido	18	-	-	1.749	2.254
Intangível	13	<u>52</u>	<u>52</u>	<u>14.372</u>	<u>14.419</u>	Imposto de renda e contribuição social diferidos	27	-	-	19.939	22.615
Total dos ativos não circulantes		<u>470.301</u>	<u>513.080</u>	<u>670.368</u>	<u>918.684</u>	Adiantamento de clientes	20	-	-	99	45.731
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
						Capital social	21.1	244.587	240.579	244.587	240.579
						Opções de ações outorgadas		4.516	4.439	4.516	4.439
						(-) Ações em tesouraria	21.4	(30.800)	(21.915)	(30.800)	(21.915)
						Reserva especial		(56.667)	13.104	(56.667)	13.104
						Reservas de lucros		<u>170.839</u>	<u>243.758</u>	<u>170.839</u>	<u>243.758</u>
						Total do patrimônio líquido		332.475	479.965	332.475	479.965
						Recursos capitalizáveis	21.2	-	3.510	-	3.510
						Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		<u>332.475</u>	<u>483.475</u>	<u>332.475</u>	<u>483.475</u>
						Participação dos não controladores		-	-	<u>20.553</u>	<u>67.661</u>
						Total do patrimônio líquido		<u>332.475</u>	<u>483.475</u>	<u>353.028</u>	<u>551.136</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>474.083</u>	<u>514.601</u>	<u>960.532</u>	<u>1.254.628</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>474.083</u>	<u>514.601</u>	<u>960.532</u>	<u>1.254.628</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	23	-	-	201.966	275.799
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	26	-	-	(160.638)	(207.553)
LUCRO BRUTO		-	-	41.328	68.246
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas administrativas, comerciais e gerais	26	(3.084)	(3.262)	(76.091)	(54.775)
Equivalência patrimonial	11.2	(61.202)	18.666	14.080	7.309
Resultado na venda e outras operações com controladas	11 e 25	2	(2.948)	(9.100)	(520)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	12	-	-	(35.970)	14.205
Outras receitas operacionais, líquidas		(1)	-	2.363	5.242
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(64.285)	12.456	(63.390)	39.707
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	24	(13.723)	(3.545)	(42.856)	(27.983)
Receitas financeiras	24	1.738	5.197	7.660	12.936
(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(76.270)	14.108	(98.586)	24.660
Imposto de renda e contribuição social - correntes	27	-	-	(4.994)	(9.355)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	27	-	-	2.676	(7.418)
(PREJUÍZO) LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(76.270)	14.108	(100.904)	7.887
ATRIBUÍVEL A					
Aos controladores				(76.270)	14.108
Aos não controladores				(24.634)	(6.221)
				(100.904)	7.887

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(PREJUÍZO) LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(76.270)	14.108	(100.904)	7.887
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(76.270)</u>	<u>14.108</u>	<u>(100.904)</u>	<u>7.887</u>
ATRIBUÍVEL A				
Aos controladores			(76.270)	14.108
Aos não controladores			<u>(24.634)</u>	<u>(6.221)</u>
			<u>(100.904)</u>	<u>7.887</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Opções de ações outorgadas	Ações em tesouraria	Reserva de lucros		Reserva especial	Lucros acumulados	Total	Recursos capitalizáveis	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis
					Legal	Retenção de lucros	Resultado abrangente						
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		240.579	3.995	(14.623)	16.642	207.411	10.639	-	464.643	2.218	466.861	29.525	496.386
Recursos capitalizáveis	21.2	-	-	-	-	-	-	-	-	1.292	1.292	-	1.292
Pagamento baseado em ações	22	-	444	-	-	-	-	-	444	-	444	-	444
Recompra de ações	21.4	-	-	(7.292)	-	-	-	-	(7.292)	-	(7.292)	-	(7.292)
Reversão de dividendos propostos	21.6	-	-	-	-	8.948	-	-	8.948	-	8.948	-	8.948
Participações dos não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.357	44.357
Resultado de transações com sócios		-	-	-	-	-	2.465	-	2.465	-	2.465	-	2.465
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	14.108	14.108	-	14.108	(6.221)	7.887
Destinação do lucro líquido:													
Reserva legal	21.3	-	-	-	705	-	-	(705)	-	-	-	-	-
Dividendos propostos	21.3	-	-	-	-	-	-	(3.351)	(3.351)	-	(3.351)	-	(3.351)
Reserva de retenção de lucros	21.3	-	-	-	-	10.052	-	(10.052)	-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		240.579	4.439	(21.915)	17.347	226.411	13.104	-	479.965	3.510	483.475	67.661	551.136
Recursos capitalizáveis	21.2	-	-	-	-	-	-	-	-	498	498	-	498
Aumento de capital social	21.1	4.008	-	-	-	-	-	-	4.008	(4.008)	-	-	-
Pagamento baseado em ações	22	-	77	-	-	-	-	-	77	-	77	-	77
Recompra de ações	21.4	-	-	(8.885)	-	-	-	-	(8.885)	-	(8.885)	-	(8.885)
Reversão de dividendos propostos	21.6	-	-	-	-	3.351	-	-	3.351	-	3.351	-	3.351
Participações dos não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.474)	(22.474)
Resultado de transações com sócios	10.1 b)	-	-	-	-	-	(69.771)	-	(69.771)	-	(69.771)	-	(69.771)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.634)	(24.634)
Absorção de prejuízos acumulados		-	-	-	-	(76.270)	-	-	(76.270)	-	(76.270)	-	(76.270)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		<u>244.587</u>	<u>4.516</u>	<u>(30.800)</u>	<u>17.347</u>	<u>153.492</u>	<u>(56.667)</u>	<u>-</u>	<u>332.475</u>	<u>-</u>	<u>332.475</u>	<u>20.553</u>	<u>353.028</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(76.270)	14.108	(100.904)	7.887
Ajustes para conciliar o resultado com as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	45	50	707	268
Resultado de equivalência patrimonial	61.202	(18.666)	(14.080)	(7.309)
Encargos financeiros sobre financiamentos	889	266	41.670	23.175
Encargos financeiros sobre mutuo	-	-	-	529
Encargos financeiros sobre tributos parcelados	-	-	183	389
Encargos financeiros sobre débitos com partes relacionadas	9.198	-	9.198	-
Variação cambial sobre financiamentos	1.324	(2.900)	1.324	(2.900)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	-	35.970	(14.205)
Impostos com recolhimento diferido	-	-	1.347	473
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(2.676)	7.418
Provisão (reversão) para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	-	-	8.683	2.200
Provisão para credores de liquidação duvidosa	-	-	2.893	-
Provisão para perda do valor recuperável de imóvel	-	-	6.866	-
Resultado na aquisição de investimentos, venda e outras operações com controladas	(2)	2.948	9.100	520
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-	-	(341)	(256)
Opções de ações outorgadas	77	444	77	444
Baixa de imobilizado, intangível e propriedades para investimento	-	-	2.986	-
<b>Decréscimo (acrécimo) em ativos:</b>				
Contas a receber de clientes	-	-	19.379	(481)
Contas a receber por venda de investimento	-	-	(2.400)	2.866
Imóveis a comercializar	-	-	163.104	87.802
Créditos com partes relacionadas	-	-	(594)	(5.922)
Impostos a recuperar	57	(7)	1.217	4.272
Depósitos judiciais	(9)	-	234	(360)
Outros ativos circulantes	-	-	(847)	(832)
<b>(Decréscimo) acréscimo em passivos:</b>				
Fornecedores	6	(9)	4.340	(438)
Obrigações trabalhistas e tributárias	2	28	(4.077)	2.526
Obrigações tributárias parceladas	-	-	(792)	(1.192)
Adiantamento de clientes	-	-	(55.051)	(34.848)
Estrutura técnica	-	-	(1.615)	(3.581)
Débitos com partes relacionadas	42.603	-	(5.808)	2.441
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	(9.228)	3.684
Contas a pagar por aquisição de investimentos	-	-	-	-
Dividendos a pagar	-	-	-	-
Obrigações com parceiros em empreendimentos	-	-	(2.051)	-
Outros passivos	(1.481)	(1.130)	(28.146)	(4.207)
Caixa gerado (aplicado nas) pelas operações	37.641	(4.868)	80.668	70.363
Juros pagos	(1.392)	(1.115)	(40.587)	(45.571)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(4.994)	(10.524)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>36.249</u>	<u>(5.983)</u>	<u>35.087</u>	<u>14.268</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	(256)
Aquisição de investimentos	-	(33.868)	-	-
Acrécimo do imobilizado e intangível	-	-	(520)	(226)
Adiantamento para futuro aumento de investimento	(44.031)	(30.005)	21.735	4.667
Caixa e equivalentes de caixa - aquisição de controle	-	-	-	1.863
Dividendos recebidos de controladas	25.426	81.078	25.377	31.032
Aumento (redução) de capital em controladas	(960)	(9.225)	27.748	(61.539)
Aquisição/construção e baixa de propriedades para investimento	-	-	(1.786)	12.687
Caixa líquido (aplicados nas) gerado pelas atividades de investimento	<u>(19.565)</u>	<u>7.980</u>	<u>72.554</u>	<u>(11.772)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Captação de empréstimos e debêntures	14.010	4.000	85.906	111.848
Pagamentos de empréstimos	(20.070)	-	(186.717)	(120.573)
Recursos capitalizáveis	498	1.292	498	1.292
Pagamento de compra de ações em tesouraria	(8.885)	(7.292)	(8.885)	(7.292)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(14.447)</u>	<u>(2.000)</u>	<u>(109.198)</u>	<u>(14.725)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>2.237</u>	<u>(3)</u>	<u>(1.557)</u>	<u>(12.229)</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do exercício	26	29	20.747	32.976
No fim do exercício	2.263	26	19.190	20.747
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>2.237</u>	<u>(3)</u>	<u>(1.557)</u>	<u>(12.229)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

A Companhia, suas controladas e suas coligadas 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 na Companhia

Em 29 de Junho de 2016 a Companhia adquiriu as ações detidas pela PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG") na REP - Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("REP"), passando de 37,39% para 95,49% de participação por R\$33.868, mediante o pagamento por meio de permuta com as unidades detidas pela Controlada indireta Toliara Incorporação SPE Ltda. Após a referida transação a Companhia obteve o controle da REP.

#### REP - Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Em 11 de março de 2016 a Companhia vendeu sua participação total na REP Rio Claro Empreendimentos Imobiliários Ltda., correspondente a 100%, mediante a transferência de 9.621.748 quotas para M. Ruiz Participações Ltda., pelo valor de R\$12.732.

Em 10 de junho de 2017 a Companhia realizou a incorporação da Controlada REP Participações Imobiliárias Ltda., correspondente a 100% da participação.

O acervo líquido incorporado está apresentado abaixo:

	<u>R\$</u>
Ativo circulante:	
Caixa e equivalentes de caixa	1
Outros créditos	19
	<u>20</u>
Ativo não circulante:	
Investimentos	51.474
Total do ativo	<u>51.494</u>
Acervo líquido incorporado	<u>51.494</u>

Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. ("LPI")

Em 20 de março de 2016 a Sociedade vendeu sua participação parcial na Acireale Incorporação SPE Ltda., correspondente a 25%, mediante a transferência de 205.722 quotas para Renato Amary Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo valor de R\$228. A transação gerou um ganho de R\$54, registrado como "Resultado na venda e outras operações com controladas".

Em 31 de março de 2016 a Sociedade vendeu sua participação parcial na Lion Incorporação SPE Ltda., correspondente a 20%, mediante a transferência de 6.740.697 quotas para Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., pelo valor de R\$10.780.

Em 29 de abril de 2016 a Sociedade vendeu sua participação parcial na Acireale Incorporação SPE Ltda., correspondente a 10%, mediante a transferência de 102.556 quotas para Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., pelo valor de R\$114.

Em 30 de setembro de 2016 a Sociedade vendeu sua participação parcial na Lion Incorporação SPE Ltda., correspondente a 20%, mediante a transferência de 27.302.786 quotas para Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., pelo valor de R\$11.950.

Em 1º de outubro de 2016 a Sociedade vendeu sua participação total na Mônaco Incorporação Ltda., correspondente a 20%, mediante a transferência de 8.403.162 quotas para Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., pelo valor de R\$16.077.

Em 20 de outubro de 2016 a Sociedade vendeu sua participação total na Serra Azul Incorporadora Ltda., correspondente a 45%, mediante a transferência de 45 quotas para Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., pelo valor de R\$4.118.

Em março de 2017, a Sociedade vendeu 20% da sua participação societária na Leal Participações Ltda. mediante a transferência de 258.674 quotas para a Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. O patrimônio líquido vendido foi de R\$297 pelo montante de R\$558, gerando um ganho de R\$261, registrado como "Resultado de transações com sócios".

Em março de 2017, a Sociedade vendeu 50% da sua participação societária na Leal Participações Ltda. mediante a transferência de 646.685 quotas para a Sei Novo Negócio 47 Empreendimento Imobiliário Ltda., empresa do grupo Setin. O patrimônio líquido vendido foi de R\$742 pelo montante de R\$1.394, gerando um ganho de R\$652, registrado como "Resultado na venda e outras operações com controladas".

Em junho de 2017, a Sociedade vendeu sua participação parcial na Pisa Incorporação SPE Ltda. mediante a transferência de 9.542.251 quotas, correspondente a 30%, para a empresa Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. O patrimônio líquido vendido foi de R\$2.957 pelo montante de R\$4.335, gerando um ganho de R\$1.378, registrado como "Resultado de transações com sócios".

Em agosto de 2017, a Sociedade vendeu sua participação parcial na Valência Incorporação Ltda. mediante a transferência de 500 quotas, correspondente a 50%, para a empresa NI Negócios Imobiliários Ltda. O investimento foi vendido pelo seu valor de patrimônio líquido de R\$500,00 (quinhentos reais).

Em outubro de 2017, a Sociedade vendeu sua participação parcial na Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda., mediante a transferência de 258.053.921 quotas, correspondente a 15%, para a empresa Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. O patrimônio líquido vendido foi de R\$12.470 pelo montante de R\$13.030, gerando um ganho de R\$560, registrado como "Resultado na venda e outras operações com controladas".

Em outubro de 2017, a Sociedade vendeu sua participação parcial na Phaser Incorporação SPE S.A., mediante a transferência de 18.877.406 ações, correspondente a 13,75%, para a empresa Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. O patrimônio líquido vendido foi de R\$45.674, pelo montante de R\$43.190, gerando uma perda de R\$2.484, registrado como "Resultado na venda e outras operações com controladas".

Em novembro de 2017, a Sociedade vendeu sua participação total na Leal Participações Ltda., mediante a transferência de 744.325 quotas, equivalente a 30%, para a Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. O investimento foi vendido pelo seu valor de patrimônio líquido de R\$795.

Em novembro de 2017, a Sociedade adquiriu da Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., através de contrato particular de compra e venda de quotas, 20% da participação societária da Pisa Incorporação SPE Ltda. O investimento foi adquirido pelo seu valor de patrimônio líquido de R\$2.012.

Em dezembro de 2017, a Sociedade vendeu sua participação total na Valência Incorporação Ltda., mediante a transferência de 276.400 quotas, equivalente a 50%, para a Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. O investimento foi vendido pelo seu valor de patrimônio líquido de R\$299.

Em dezembro de 2017, a Sociedade vendeu sua participação total na Pisa Incorporação SPE Ltda., correspondente a 90%, mediante a transferência de 28.626.754 cotas, para a empresa Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. O patrimônio líquido vendido foi de R\$33.469 pelo montante de R\$27.344, gerando uma perda de R\$6.125, registrado como "Resultado na venda e outras operações com controladas".

Em dezembro de 2017, a Sociedade vendeu através da sua controlada Castres Incorporação Ltda., sua participação total na Bergamo Incorporação SPE Ltda., correspondente a 55%, mediante a transferência de 7.830.592 cotas, para a empresa Easy Construtora e Incorporadora Ltda. e 3.917 cotas, para o Sr. Fábio Signorelli Viana. O patrimônio líquido vendido foi de R\$7.624 pelo montante de R\$5.922, gerando uma perda de R\$1.702, registrado como "Resultado na venda e outras operações com controladas".

## 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### a) Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem todos os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As demonstrações financeiras consolidadas com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

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

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

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

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

#### b) Base de consolidação

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

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as Companhias consolidadas. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, os saldos entre as empresas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Companhia nas controladas. A participação dos acionistas não controladores foi destacada.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, apresentadas na nota explicativa nº 11.

### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

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

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao Pronunciamento CPC 17 (R3) - Contratos de Construção, CPC 30 (R1) - Receitas, CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, à Orientação - OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário, e à Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

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

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

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

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

#### Locação de lojas

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares, durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

#### Serviços

Referem-se à receita com a prestação de serviços de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial ("merchandising"), receita com a prestação de serviços especializados de corretagem e assessoria de negócios imobiliários em geral, com a administração de obras e com a administração de shopping centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

#### Cessão de direitos

Os contratos de cessão de direitos (luvas ou cessão de estrutura técnica dos shopping centers) são contabilizados como estrutura técnica, no passivo, no momento de sua assinatura. O resultado com cessão de direitos, incluindo as receitas de cessão de direitos e as luvas invertidas (aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping center) e as despesas de corretagem são reconhecidos de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

### Reconhecimento de custos e despesas

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

#### 3.3. Despesas comerciais

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

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

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

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

##### Estimativas e premissas

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

##### a) Custos orçados

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

##### b) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

##### c) Impostos

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

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

d) Valor das propriedades para investimento: o valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante a avaliação anual do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade por especialistas externos e internos. A Administração da Companhia e de suas controladas usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes.

e) Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na nota explicativa nº 22.

f) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

### 3.5. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

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

As aplicações financeiras com restrição para resgate imediato e aplicações em fundos de investimento imobiliário são classificadas como títulos e valores mobiliários e classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". O valor justo é estimado com base nas cotações públicas disponíveis na data do balanço.



### 3.6. Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

### 3.7. Imóveis a comercializar

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

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

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

### 3.8. Provisão para distrato

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; e (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada.

O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Sociedade, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

### 3.9. Investimentos

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

#### a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nos quais o Grupo tem o direito de: (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre sociedades, saldos e ganhos não realizados entre empresas da sociedade são eliminadas. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido.

b) Participações em não controladas

São registradas como resultado de equivalência patrimonial.

c) Demonstrações financeiras individuais

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

### 3.10. Intangível

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

### 3.11. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento em operação são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação e os encargos financeiros capitalizados durante a fase de construção até o momento em que entram em operação ou quando a Companhia conseguir mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidas no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, especificamente em conta destacada no grupo "Outras receitas (despesas) operacionais".

As avaliações foram efetuadas por especialistas independentes internos e externos utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. Anualmente, são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros em capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não reflete os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

### 3.12. Combinação de negócios

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

Os ativos adquiridos e os passivos assumidos identificáveis são reconhecidos pelo valor justo na data da aquisição.

As participações dos acionistas não controladores, que correspondam a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da Companhia no caso de liquidação, são mensuradas com base no valor justo das participações não controladoras nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis da adquirida.

### 3.13. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de "impairment")

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

### 3.14. 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").

### 3.15. 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.

### 3.16. 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. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

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

A maioria das controladas da Companhia adota a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS).

#### Impostos correntes com recolhimento diferido

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

#### 3.18. Ativos e passivos contingentes

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

#### 3.19. Remuneração com base em ações

Funcionários da Companhia recebem remuneração em forma de pagamento baseado em ações ("transações liquidadas com títulos patrimoniais").

#### Transações liquidadas com títulos patrimoniais

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

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

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

Em uma transação liquidada com títulos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em "plano de opção de compra de ações" correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total do contrato de pagamentos liquidados com títulos patrimoniais, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

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

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição no cálculo do resultado por ação diluído (nota explicativa nº 21.5.).

### 3.20. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

### 3.21. (Prejuízo) Lucro por ação

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

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

### 3.22. Normas e interpretações novas e revisadas em 2017

A Administração da Companhia avaliou e concluiu que não houve impacto decorrente da adoção das novas normas vigentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, as seguintes IFRSs foram publicadas, porém não possuem aplicação obrigatória:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 9 (CPC 46) – Instrumentos financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 – Operações em arrendamento mercantil	Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes na transação.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IFRS 15/CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente	Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela deverá ser reconhecida.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece atualmente a receita referente aos contratos com clientes, utilizando a metodologia do POC (“Percentage of Completion Method”), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

A Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 01/2018, informando que a OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas no CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o reconhecimento da receita, para determinados contratos, serem durante a construção e não em um momento específico quando ocorre a entrega da unidade habitacional. Assim, o referido Ofício orienta que enquanto o processo de discussão da OCPC 04 (R1) não for concluído, a OCPC 04 ora vigente continua a ser adotada, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência do CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018.

A Companhia aguarda a solução do tema sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo efeitos correspondentes, se aplicável.

Em relação à IFRS 9/CPC 46, a administração não identificou efeitos relevantes decorrente de sua adoção.

A Administração ainda não avaliou os efeitos da adoção desses da IFRS 16 nas demonstrações financeiras, mas não espera efeitos relevantes.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Representados por:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Bancos conta movimento	1	26	2.081	1.617
Aplicações financeiras	<u>2.262</u>	<u>-</u>	<u>17.109</u>	<u>19.130</u>
	<u>2.263</u>	<u>26</u>	<u>19.190</u>	<u>20.747</u>

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

#### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Consolidado	
	2017	2016
Aplicações financeiras de renda fixa	<u>4.836</u>	<u>4.495</u>

O saldo de R\$2.765 refere-se a aplicações financeiras restritas vinculadas ao Banco Ápice, sendo distribuído conforme a evolução das obras de revitalização do Shopping Bay Market. O saldo de R\$2.071 refere-se ao valor recebido da venda parcial do terreno de Jundiá - Santo Abelardo, que será desbloqueado mediante a conclusão de cláusulas resolutivas.

## 6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

São representadas por:

	Consolidado	
	2017	2016
Incorporação e venda de imóveis	128.652	146.220
Aluguéis e serviços a receber	24.403	29.842
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(12.883)	(9.990)
Ajuste a valor presente	(714)	(4.342)
	<u>139.458</u>	<u>161.730</u>
Circulante	92.338	109.659
Não circulante	47.120	52.071

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

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

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa desconto apurada segundo critérios descritos na nota explicativa nº 3.16. Em 31 de dezembro de 2017, a taxa média de desconto praticada pela Companhia foi de 5,50% ao ano (6,28% em 2016).

O cronograma de vencimentos da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2017 e 2016 pode ser apresentado da seguinte forma:

	Consolidado	
	2017	2016
2018	-	36.305
2019	34.722	10.344
2020	3.715	5.422
Após 2020	8.683	-
	<u>47.120</u>	<u>52.071</u>

A Companhia constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa com base na análise individual dos saldos em aberto dos clientes, sendo sua movimentação conforme segue:

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2016	(9.990)
Adições	(5.383)
Exclusões	2.490
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>(12.883)</u>



## 7. CONTAS A RECEBER PELA VENDA DE INVESTIMENTOS

	<u>Consolidado</u> <u>2017</u>
Easy Construtora e Incorporadora Ltda.	2.399
Fábio Signorelli Viana	<u>1</u>
	<u>2.400</u>

Em dezembro de 2017 a controlada Castres Incorporação Ltda. realizou a venda da sua participação total na Bergamo Incorporação SPE Ltda., através da cessão de 7.834.509 quotas, equivalente a 55%, sendo 7.830.592 quotas pelo valor total de R\$5.922 restando um saldo a receber de R\$2.399 da Easy Construtora e Incorporadora Ltda. e 3.917 quotas pelo valor de R\$1 do Sr. Fábio Signorelli Viana. O recebimento será realizado em 6 parcelas sendo a primeira com vencimento em março de 2019.

## 8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Imóveis em construção	11.534	134.940
Imóveis concluídos	97.951	44.103
Terrenos	75.490	169.036
Provisão para valor recuperável do imóvel	<u>(6.866)</u>	<u>-</u>
	<u>178.109</u>	<u>348.079</u>
Circulante	152.806	176.988
Não circulante	25.303	171.091

## 9. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
COFINS a recuperar	-	-	8.285	9.894
PIS a recuperar	-	-	1.806	2.156
IRPJ a recuperar	343	343	1.609	462
CSLL a recuperar	157	157	1.129	765
IRRF a recuperar sobre serviço	-	-	402	839
IRRF a recuperar sobre aplicação	79	136	976	1.463
Outros impostos a recuperar	-	-	165	10
	<u>579</u>	<u>636</u>	<u>14.372</u>	<u>15.589</u>
Circulante	579	636	4.094	5.229
Não circulante	-	-	10.278	10.360

## 10. PARTES RELACIONADAS

## 10.1. Operações de mútuos entre partes relacionadas

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

<u>Ativo não circulante</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Parceiros em controladas e demais:		
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Beta)	6	6
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Eta)	20	22
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Gama)	12	14
Even Construtora e Inc. Ltda. (SPE Roseira Kappa)	7	7
Ez Tec Empreend. e Partic. S.A. (Ares da Praça)	253	253
Rossi Residencial S.A. (SPE Messina)	-	460
Rossi Residencial S.A. (SPE Piper)	-	472
Solar Consultoria Imobiliária Ltda.	1.897	1.751
WTB Empreend. Imob. Ltda.	3.163	2.939
Associação Shopping Valinhos	270	268
Associação Shopping Hortolândia	913	635
Associação Shopping Bay Market	639	630
Associação Shopping Botucatu	4.502	3.631
	<u>11.682</u>	<u>11.088</u>

<u>Passivo circulante</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Partes diretamente relacionadas ao grupo LDI:				
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. (a)	42.603	-	-	-
Forenza Incorporação SPE Ltda.	-	-	625	798
Amadora Incorporação Ltda.	-	-	-	1.333
Laurenza Incorporação SPE S.A.	-	-	2.272	386
Toliara Incorporação SPE Ltda.	-	-	-	1.841
Parceiros em controladas e demais:				
Banco BTG Pactual S.A. (b)	79.198	-	79.198	-
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. S.A.	-	-	250	273
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. S.A.	-	-	315	333
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. S.A.	-	-	969	1.220
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. S.A.	-	-	1.267	1.525
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. S.A.	-	-	351	382
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.	-	-	810	1.037
PDG Realty S.A. (SPE Jardim Morumbi)	-	-	2.619	3.789
Rossi Residencial S.A. (SPE Costa São Caetano)	-	-	143	-
Rossi Residencial S.A. (SPE Londres)	-	-	100	-
Rossi Residencial S.A. (SPE Santa Amanda)	-	-	815	3.484
Rossi Residencial S.A. (SPE Sta. Iza)	-	-	57	-
	<u>121.801</u>	<u>-</u>	<u>89.791</u>	<u>16.401</u>
Circulante	42.603	-	7.975	16.401
Não circulante	79.198	-	81.816	-

a) Refere-se a saldo de conta corrente com a controlada Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.

- b) A LDI em conjunto com a Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("REP"), e seus acionistas, "Partes LDI", celebraram uma "put" e uma "call option" com o Banco BTG Pactual S.A ("BTGP"), onde (1) o BTGP possui uma "put option" de vender toda sua participação na LDI e REP por um valor pré-determinado no contrato de compra e venda de ações ("contrato") e as Partes LDI possuem um "call option" de comprar a participação do BTGP na LDI e REP considerando o mesmo valor predeterminado. Ademais, este contrato poderá ser liquidado em dação em pagamento de ações de uma terceira companhia (NewCo), caixa ou com dação em pagamento de ativo imobilizado específico descritos no contrato.

A ordem das negociações será:

(a) esforços para constituição da NewCo com a transferência de ativos imobiliários para a mesma e então alienação das ações detidas pelo BTG com o recebimento de 50% das ações da NewCo.

(b) exercício da opção de venda pelo BTG, sendo o preço de exercício em moeda ou (i) dação em pagamento ao BTGP de alguns ou todos os Ativos Imobiliários (pelo Valor de Mercado com pagamento da diferença em moeda corrente); ou (ii) ações representativas de 50% do capital social da NewCo. O valor acordado para liquidação da "put"/"call option" é de R\$70 milhões, acrescido das taxas de juros acordadas em contrato.

#### 10.2. Remuneração da Administração

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada no dia 28 de abril de 2017, fixou a remuneração global anual da Companhia em até R\$4.000, sendo pago no exercício de 2017 o montante de R\$691 (R\$731 em 2016), registrado na rubrica "Despesas de Pessoal".

## 11. INVESTIMENTOS

Representados por:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Participações em controladas	387.527	474.263	-	-
Participações em não controladas	2.493	2.531	212.565	259.854
Passivo contingente reconhecido em combinação de negócios	(8.674)	(8.674)	-	-
Ágio e mais valia de ativos	9.968	9.968	-	-
	<u>391.314</u>	<u>478.088</u>	<u>212.565</u>	<u>259.854</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	<u>78.882</u>	<u>34.851</u>	<u>8.089</u>	<u>29.824</u>
Provisão para perda com investimentos em controladas	-	(1.027)	-	-
Provisão para perda com investimentos em não controladas	-	-	(4.689)	(9.006)
	<u>-</u>	<u>(1.027)</u>	<u>(4.689)</u>	<u>(9.006)</u>
	<u>470.196</u>	<u>511.912</u>	<u>215.965</u>	<u>280.672</u>

## 11.1. Informações sobre as controladas diretas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com o balanço na data-base 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

31 de dezembro de 2017

	<u>Ações/ quotas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor Investimento</u>
<u>Sociedades controladas LDI</u>							
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	1.116.357	16.000	85,96%	4.605	24.217	3.958	20.817
Lindenhouse Comercialização Private Ltda.	4.088.000	4.088	100,00%	(694)	46	(694)	46
Lindencorp Participações, Administração e Serviços Ltda.	6.558.000	6.558	99,86%	215	118	213	118
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	201.605.000	201.605	100,00%	(55.525)	166.699	(55.525)	166.699
LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda.	51.932.000	51.932	100,00%	1.120	57.087	1.120	57.087
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	198.308.000	198.308	95,49%	(10.904)	149.504	<u>(10.412)</u>	<u>142.760</u>
						<u>(61.340)</u>	<u>387.527</u>
<u>Sociedades coligadas LDI</u>							
Lindex Estacionamento Ltda.	3.758.000	3.758	50,00%	276	4.986	<u>138</u>	<u>2.493</u>
						<u>138</u>	<u>2.493</u>
						<u>(61.202)</u>	<u>390.020</u>
<u>Sociedades coligadas LPI</u>							
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	(172)	(20.389)	(34)	(4.078)
Sei Novo Negócio 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	246.000	246	50,00%	(3)	242	(1)	121
Piper Empreendimento S.A.	3.003.751	3.004	40,00%	213	2.854	85	1.142
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A.	336.728	337	8,11%	-	189	-	15
Fazenda Roseira Eta Empreend. Imob. S.A.	326.340	326	8,11%	-	176	-	14
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. S.A.	2.690.101	2.690	8,11%	(70)	2.761	(6)	224
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. S.A.	2.534.029	2.534	8,11%	31	2.454	2	199
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.	5.952.072	5.952	8,11%	(151)	6.009	(12)	487
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. S.A.	2.724.007	2.724	8,10%	(241)	3.775	(20)	306
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. S.A.	9.377.236	9.377	8,11%	(372)	9.152	(30)	742
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. S.A.	7.723.085	7.723	8,11%	(361)	7.645	(29)	620
Santa Iza Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	567	9.181	113	1.836
Marsala Incorporação SPE Ltda.	29.910.719	29.911	25,00%	(522)	20.726	(130)	5.181
Messina Incorporação SPE Ltda.	4.703.222	4.703	40,00%	4.999	3.228	1.999	1.291
Forenza Incorporação SPE Ltda.	46.791.398	46.791	46,50%	280	49.089	130	22.826
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	1.000	1	25,00%	11	12	3	3
Londres Empreend. SPE S.A.	1.000	1	25,00%	159	2.677	40	669
Phaser Incorporação SPE S.A.	135.030.226	135.030	13,75%	(2.869)	326.533	(694)	44.898
Santa Lidia Empreend. e Particip. SPE Ltda.	100	-	50,00%	211	9.030	106	4.515
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	17.203.595	17.204	15,00%	10.636	83.838	2.725	12.578
Tutoia Empreendimento Imobiliário S.A.	1.000	1	25,00%	1	291	-	73

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

	<u>Ações/ quotas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor Investimento</u>
<u>Sociedades coligadas LPU</u>							
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S.A.	328.963	329	20,00%	(1.626)	8.204	(325)	1.641
Reserva Atlântica Empreendimentos S.A.	3.240.000	3.240	33,33%	(1.586)	1.185	(529)	395
Salzburgo Incorporação SPE Ltda.	200.000	200	1,00%	(241)	(1.362)	(2)	(14)
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	133.008.341	133.008	17,28%	94	132.978	16	22.979
Maravat Incorporação SPE Ltda.	123.372.036	123.372	17,28%	24	123.465	4	21.335
Verona Incorporação SPE Ltda.	37.590.000	37.590	17,28%	117	37.862	20	6.543
Évora Incorporação Ltda.	100.000	100	34,00%	(248)	(1.758)	(84)	(599)
<u>Sociedade coligadas REP</u>							
Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário Ltda.	47.193.000	47.193	50,00%	21.191	118.880	10.595	59.441
						<u>14.080</u>	<u>207.876</u>

31 de dezembro de 2016

	<u>Ações/ quotas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Lucro(prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor Investimento</u>
<u>Sociedades controladas LDI</u>							
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	1.116.357	16.000	85,96%	4.206	22.344	3.615	19.206
Lindenhouse Comercialização Private Ltda.	2.418.000	2.418	100,00%	(1.537)	(930)	(1.537)	(930)
Lindencorp Participações, Administração e Serviços Ltda.	6.558.000	6.558	99,86%	152	(97)	152	(97)
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	201.605.000	201.605	100,00%	3.123	243.616	3.123	243.616
LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda.	51.932.000	51.932	100,00%	(521)	58.267	(521)	58.267
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	198.308.000	198.308	95,49%	(103.023)	160.408	13.787	153.174
						<u>18.619</u>	<u>473.236</u>
<u>Sociedades coligadas LDI</u>							
Lindex Estacionamento Ltda.	3.758.000	3.758	50,00%	94	5.062	47	2.531
						<u>47</u>	<u>2.531</u>
						<u>18.666</u>	<u>475.767</u>

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

	<u>Ações/ quotas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Lucro(prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor Investimento</u>
<u>Sociedades coligadas LPI</u>							
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	(5.721)	(20.217)	(1.144)	(4.043)
Sei Novo Negócio 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	246.000	246	50,00%	(16)	205	(8)	102
Piper Empreendimento S.A.	3.003.751	3.004	40,00%	326	2.641	130	1.057
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A.	336.728	337	8,11%	(1)	189	-	15
Fazenda Roseira Eta Empreend. Imob. S.A.	326.340	326	8,11%	(1)	176	-	14
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. S.A.	2.690.101	2.690	8,11%	(14)	2.831	(1)	230
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. S.A.	2.534.029	2.534	8,11%	(45)	2.507	(4)	203
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.	5.952.072	5.952	8,11%	81	6.200	7	503
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. S.A.	2.724.007	2.724	8,10%	(21)	6.016	(2)	487
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. S.A.	9.377.236	9.377	8,11%	(6)	9.656	-	783
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. S.A.	7.723.085	7.723	8,11%	(3)	8.097	-	657
Santa Iza Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	1.447	8.614	289	1.723
Marsala Incorporação SPE Ltda.	29.910.719	29.911	21,20%	(1.185)	20.676	(251)	4.384
Messina Incorporação SPE Ltda.	4.703.222	4.703	40,00%	691	11.967	276	4.787
Forenza Incorporação SPE Ltda.	46.791.398	46.791	46,50%	335	48.570	156	22.585
<u>Sociedades coligadas LPI</u>							
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	1.000	1	25,00%	1.447	(9.737)	362	(2.434)
Londres Empreend. SPE S.A.	1.000	1	25,00%	272	(10.112)	68	(2.528)
Phaser Incorporação SPE S.A	135.030.226	135.030	27,50%	9.289	356.518	2.554	98.042
Santa Lidia Empreend. e Particip. SPE Ltda.	100	-	50,00%	1.127	8.819	564	4.410
Ares da Praça Empreendimentos	17.203.595	17.204	30,00%	2.473	94.352	742	28.305
Tutoia Empr. Imob. S.A	1.000	1	25,00%	45	301	10	75
<u>Sociedades coligadas LPU</u>							
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S.A.	328.963	329	20,00%	(822)	13.353	(163)	2.671
Reserva Atlântica Empreendimentos S.A.	7.300.000	7.300	33,33%	397	5.545	132	1.848
Salzburgo Incorporação SPE Ltda.	200.000	200	1,00%	(197)	(1.122)	(2)	(11)
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	109.001.000	109.001	18,00%	(1.077)	108.877	(194)	19.598
Maravat Incorporação SPE Ltda.	75.000.000	75.000	18,00%	218	75.069	39	13.512
Verona Incorporação SPE Ltda.	10.000.000	10.000	18,00%	27	10.155	5	1.828
Évora Incorporação Ltda.	100.000	100	34,00%	(578)	(1.511)	(197)	(514)
<u>Sociedade coligadas REP</u>							
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (*)	-	-	-	-	-	1.831	-
Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário Ltda.	47.058	47.058	50,00%	6.206	100.056	<u>2.063</u>	<u>50.028</u>
						<u>7.309</u>	<u>250.848</u>

(\*) Até a data da aquisição do controle

## 11.2. Movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldos no início do exercício	477.061	494.744	250.848	316.554
Adições por aporte de capital	3.309	18.666	25.616	43.776
Baixas por redução de capital ou venda	(2.349)	(6.976)	(53.364)	(56.712)
Dividendos recebidos e a receber	(25.507)	(78.959)	(20.204)	(7.622)
Ganho ou perda em transação com sócios	2	-	(9.100)	(997)
Aquisição de participação na REP (a)	-	78.526	-	-
Perda na remensuração do investimento na REP (a)	-	(47.606)	-	-
Consolidação REP (a)	-	-	-	(98.141)
Efeito não controladas REP (a)	-	-	-	46.681
Equivalência patrimonial	(61.202)	18.666	14.080	7.309
	<u>391.314</u>	<u>477.061</u>	<u>207.876</u>	<u>250.848</u>

(a) Em 29 de junho de 2016, a Companhia alterou sua participação na controlada REP - Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A., passando a deter o controle da investida com 95,49% de suas ações e, com isso, passou a consolidar suas demonstrações financeiras.

## 11.3. Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os saldos são representados por adiantamentos efetuados às seguintes controladas:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<u>Sociedades controladas</u>				
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	20	-	-	-
Mas 1 Participações Ltda.	973	1.159	973	1.159
LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda.	2.474	1.356	-	-
Lindenhouse Comercialização Private Ltda.	-	922	-	-
Rep - Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.	<u>75.415</u>	<u>31.414</u>	-	-
	<u>78.882</u>	<u>34.851</u>	<u>973</u>	<u>1.159</u>
<u>Sociedades coligadas</u>				
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. S.A.	-	-	2	2
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. S.A.	-	-	5	3
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. S.A.	-	-	7	4
Forenza Incorporação SPE Ltda.	-	-	841	798
Messina Incorporação SPE Ltda.	-	-	-	4.121
Phaser Incorporação SPE S.A.	-	-	-	622
Santa Lidia Empreend. e Particip. SPE Ltda.	-	-	-	74
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	-	-	3.418	6.566
Sei Novo Negócio 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	-	20
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	-	-	400	4.403
Maravat Incorporação SPE Ltda.	-	-	-	6.056
Verona Incorporação SPE Ltda.	-	-	775	5.033
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	24	24
Reserva Atlântica Empreend. S.A.	-	-	96	152
Salzburgo Incorporação SPE Ltda.	-	-	2	2
Évora Incorporação Ltda.	-	-	606	537
Sartirana Administ. Particip. e Agropecuária Ltda.	-	-	16	-
Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	175	68
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	-	-	749	180
	-	-	<u>7.116</u>	<u>28.665</u>
	<u>78.882</u>	<u>34.851</u>	<u>8.089</u>	<u>29.824</u>

## 11.4. Ágio sobre investimento

	Taxa anual de amortização - %	Controladora	
		2017	2016
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	(i)	<u>9.968</u>	<u>9.968</u>

- (i) O ágio na aquisição da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. foi constituído em 2008 e é decorrente da marca "Adolpho Lindenberg" e não está sujeito a amortização, mas sua recuperação é avaliada anualmente. Nas demonstrações consolidadas o saldo é demonstrado no grupo do intangível.

Com base nas projeções de fluxo de caixa descontado de cada empreendimento, a Administração da Companhia não identificou nenhum indicador de perda da substância econômica do ágio registrado em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

## 12. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

	Empreendimentos em operação	Terrenos para desenvolvimento(a)	Total
Saldos em 2015	419.695	46.302	465.997
Aquisições e benfeitorias (b)	1.813	62	1.875
Juros capitalizados	12.735	-	12.735
Baixas	(1.974)	-	(1.974)
Alienação (c)	(12.000)	-	(12.000)
Ajuste a valor justo (d)	<u>(94.625)</u>	<u>(4.061)</u>	<u>(98.686)</u>
Saldos em 2016	325.644	42.303	367.947
Aquisições e benfeitorias (b)	1.786	-	1.786
Juros capitalizados	8.526	-	8.526
Transferências	18.123	(18.123)	-
Baixas	-	(2.986)	(2.986)
Ajuste a valor justo (d)	<u>(38.776)</u>	<u>2.806</u>	<u>(35.970)</u>
Saldos em 2017	<u>315.303</u>	<u>24.000</u>	<u>339.303</u>

(a) Terrenos disponíveis para desenvolvimento.

(b) Referem-se à revitalização/expansão dos Shopping Centers Valinhos e Bay Market (Mais Shopping).

(c) Refere-se à venda da SPE REP Rio Claro realizada em março de 2016 através da controlada REP Participações.

(d) Reconhecido no resultado do exercício na rubrica "Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos".

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia e suas controladas adotam o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio e por entender que é a melhor informação para análise de mercado.

A metodologia adotada para determinar o valor de mercado (valor justo) das propriedades para investimento em operação envolve a elaboração de premissas relacionadas a projeções de ganhos e perdas para dez anos de cada shopping, adicionadas ao valor residual, que corresponde a uma perpetuidade calculada com base nos ganhos líquidos do 11º ano e uma taxa de rentabilidade de mercado ("exit yield" ou "cap rate").



Essas projeções são descontadas para a data-base da avaliação a uma taxa de desconto de mercado.

A periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimento é anual.

As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2017 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionada estão descritas a seguir:

31/12/17			
Dez anos - "discount rate"		Dez anos - "exit yield"	
Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
8,16%	10,50%	7,48%	7,58%

A mensuração do valor justo das Propriedades para Investimento está classificada como nível 3, com base na técnica de avaliação utilizada. A classificação de nível 3 tem como premissa a utilização de outras técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

A principal variável não observável é a taxa de desconto, que levou em consideração a capitalização de aluguel potencial, natureza da propriedade e condições do mercado.

### 13. INTANGÍVEL

	Taxa anual de amortização - %	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Ágio - Pedreira Itaquera	-	-	-	4.234	4.234
Ágio - Construtora Adolpho Lindenberg	-	-	-	9.968	9.968
		-	-	<u>14.202</u>	<u>14.202</u>
Marcas e patentes	-	52	52	163	170
Softwares	20	316	316	643	638
Amortização de Intangível acumulada		<u>(316)</u>	<u>(316)</u>	<u>(636)</u>	<u>(591)</u>
		<u>52</u>	<u>52</u>	<u>170</u>	<u>217</u>
Intangível líquido		<u>52</u>	<u>52</u>	<u>14.372</u>	<u>14.419</u>

### 14. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

#### a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Cédula de Crédito Bancário - CCB (i)	14.711	19.950	60.742	99.070
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	-	-	163.209	199.453
Debêntures (iv)	-	-	11.543	-
Crédito Imobiliário (iii)	-	-	146.564	182.191
(-) Gastos com emissão	-	-	<u>(2.226)</u>	<u>(2.478)</u>
	<u>14.711</u>	<u>19.950</u>	<u>379.832</u>	<u>478.236</u>
Circulante	14.711	4.024	309.098	140.082
Não circulante	-	15.926	70.734	338.154

Os empréstimos, financiamentos e debêntures em moeda nacional foram obtidos para finalidades diversas, tais como capital de giro, financiamento à produção e financiamento para aquisição de empreendimentos.

- (i) Na Controladora, as operações de Cédula de Crédito Bancário (CCB) estão sujeitas à variação do Euribor e, adicionalmente no Consolidado, por Certificados Deposito Interbancário (CDI), acrescida de juros que variam de 2,65% a 6,29% ou IGPM, acrescida de 12% ao ano. O empréstimo atrelado à variação do Euribor foi quitado em 19 de dezembro de 2017.
- (ii) As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas à variação do CDI, acrescida de 2,25% a 3% ao ano.
- (iii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida juros que variam de 9,0% a 11,00% ao ano.

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

(iv) Debêntures

Em 4 de dezembro de 2017 foi aprovada a primeira emissão privada de debêntures simples através da controlada Laurenza Incorporação SPE S.A., não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e fidejussória no montante de R\$11.500 na quantidade de 115 (cento e quinze) debêntures com o valor nominal unitário de R\$100 mil cada uma.

As debêntures são corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidas de juros remuneratórios de 3,80% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma "pro rata temporis" por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de janeiro de 2018.

Como garantia, as debêntures contarão com garantia real de alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedade e da Cessão Fiduciária dos recebíveis da emissora oriundos da comercialização de unidades do empreendimento e de disponibilidades financeiras depositadas em contas bancárias de titularidade da emissora.

A controlada possui cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações e pode requerer o vencimento antecipado ou a execução das garantias se a Companhia não cumprir com essas cláusulas.

## b) Movimentação de empréstimos, financiamentos e debêntures

A movimentação dos saldos de empréstimos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldos no início do exercício	19.950	19.699	478.236	243.452
Captação de empréstimos	14.010	4.000	74.406	111.848
Captação de debêntures	-	-	11.500	-
Adição – consolidação REP (a)	-	-	-	233.644
Pagamentos de empréstimos (principal e juros)	(21.462)	(1.115)	(227.304)	(166.144)
Variação cambial sobre empréstimos	1.324	(2.900)	1.324	(2.900)
Juros sobre empréstimos e debêntures	889	266	41.670	58.336
Saldo no final do exercício	<u>14.711</u>	<u>19.950</u>	<u>379.832</u>	<u>478.236</u>

(a) Vide nota explicativa nº 11.

O cronograma de vencimento é demonstrado da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2017	-	4.024	-	140.082
2018	14.711	15.926	309.098	139.456
2019	-	-	5.207	72.712
2020	-	-	5.207	28.626
2021 em diante	-	-	60.320	97.360
	<u>14.711</u>	<u>19.950</u>	<u>379.832</u>	<u>478.236</u>

## c) Cláusulas restritivas

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia não estava em conformidade com o "covenant" relacionado ao empréstimo obtido pela controlada indireta Shopping Valinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda. junto ao Banco Itaú S.A. descrito abaixo:

Índices de fluxo livre (resultado líquido menos depreciação)  $\geq$  1,20 x PMT (pagamento de juros e principal efetuados no trimestre).

A Companhia obteve renúncias escritas ("waivers") em março de 2018.

Adicionalmente o não cumprimento do "covenant" mencionado anteriormente, ocasionou ao não atendimento em relação a outras obrigações contratuais de outros contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Como consequência, a Companhia reclassificou do não circulante para o circulante o montante de R\$184.258 nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017, conforme a IAS 1 (CPC 26) – Apresentação das Demonstrações Contábeis.

## 15. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS PARCELADAS

São compostas por:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Parcelamento Lei nº 11.941/09 - REFIS IV (a)	2.162	2.594
PPI - Parcelamento Prefeitura de São Paulo (b)	378	555
	<u>2.540</u>	<u>3.149</u>
Circulante	814	760
Não circulante	1.726	2.389

As movimentações das obrigações tributárias parceladas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 são como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo no início do exercício	3.149	3.952
Juros	183	389
Amortização	<u>(792)</u>	<u>(1.192)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>2.540</u>	<u>3.149</u>

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

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

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

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

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

(b) Programa de Parcelamento Incentivado - PPI

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

(c) Cronograma de vencimentos consolidado

O saldo não circulante consolidado em 31 de dezembro de 2017 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

	<u>PPI</u>	<u>REFIS</u>	<u>Consolidado</u>
2019	149	467	616
2020	-	299	299
Após 2020	-	811	811
	<u>149</u>	<u>1.577</u>	<u>1.726</u>

16. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acireale Incorporação SPE Ltda.	6.942	6.865
Pisa Incorporação SPE Ltda.	-	1.000
Ravenna Incorporação Ltda.	-	5.369
Santo Abelardo Empreend. e Participações SPE Ltda.	<u>11.401</u>	<u>14.337</u>
	<u>18.343</u>	<u>27.571</u>
Circulante	12.713	9.369
Não circulante	5.630	18.202

17. OBRIGAÇÕES COM PARCEIROS EM EMPREENDIMENTOS

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Brazintevest 20 Negócios Imobiliários Ltda. (SPE Amadora)	3.705	-
Iconex Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	3.522
BNI Empreendimentos e Participações S.A. (b)	-	2.234
	<u>3.705</u>	<u>5.756</u>

- (a) Baixa referente ao distrato do contrato de SCP realizado na SPE Castres.
- (b) Baixa referente ao distrato do contrato de SCP realizado na SPE Pio XII, sendo o montante de R\$1.130 pago e R\$1.104 registrado como ganho em outras receitas operacionais, líquidas.

## 18. IMPOSTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

Os cálculos do imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS, quando aplicável, são feitos com base nos recebimentos das vendas (Instrução Normativa nº 84/79 da SRF). Para fins contábeis, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.17., a apuração é feita em regime de competência, considerando o reconhecimento da receita e dos custos de acordo com o percentual de conclusão dos empreendimentos, em conformidade com o OCPC01 e OCPC 04. Os saldos dos impostos diferidos são como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PIS	596	574
COFINS	2.754	2.651
ISS	22	195
Imposto de renda	2.805	1.728
Contribuição social	<u>1.298</u>	<u>980</u>
	<u>7.475</u>	<u>6.128</u>
Circulante	5.726	3.874
Não circulante	1.749	2.254

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

Em 31 de dezembro de 2017, as controladas estavam envolvidas em processos de natureza civil e trabalhista, decorrentes do curso normal dos seus negócios, que não envolvem valores individuais significativos. Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da Administração, foi registrada provisão para demandas judiciais no montante de R\$19.966 (R\$11.283 em 2016) no consolidado, relativa a processos de naturezas cível e trabalhista, cuja probabilidade de perda foi classificada como provável.

A movimentação da provisão para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	<u>Consolidado</u>
Saldos inicial em 2015	3.088
Aquisição do controle da REP	5.712
Adições líquidas do exercício	<u>2.483</u>
Saldos finais em 2016	11.283
Adições líquidas do exercício	<u>8.683</u>
Saldos finais em 2017	<u>19.966</u>
Circulante	500
Não circulante	19.466

A Companhia e suas controladas possuíam em 31 de dezembro de 2017, os seguintes valores relativos a processos classificados pelos consultores jurídicos com probabilidade de perda possível, os quais não necessitam de provisão reconhecida contabilmente:

<u>Natureza</u>	<u>Consolidado</u>
Trabalhista	27.803
Tributária	8.251
Cível	<u>20.342</u>
	<u>56.396</u>

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

Adicionalmente, em agosto de 2013 o Ministério Público do Trabalho distribuiu Ação Civil Pública contra a controlada Construtora Adolpho Lindenberg S.A., cujo valor atribuído foi de R\$100 milhões, considerando multa a título de dano moral a favor do FAT (Fundo de Amparo do Trabalhador). A contestação da Companhia foi protocolada e a audiência de instrução inicialmente marcada para 14 de agosto de 2014, e adiada pelo Juiz para o dia 13 fevereiro de 2015.

A defesa da controlada consiste em demonstrar a qualidade empregada em segurança e saúde do trabalho, bem como em esclarecer e refutar a absoluta impropriedade do procedimento e das acusações feitas pelo Ministério Público do Trabalho. As cominações apontadas pelo último se apoiam em laudo deficiente que apresenta situações absolutamente genéricas e subjetivas. A Acusação também elenca inúmeros apontamentos repetitivos, agravando sobremaneira a imposição das multas aplicadas, conforme expressamente demonstrado na defesa apresentada pela Companhia.

Em 13 de fevereiro de 2015 ocorreu a audiência de instrução supramencionada, onde constou expressamente em ata a proposta de acordo do Ministério Público do Trabalho, consistente no pagamento de multa no valor de R\$750, combinado com obrigações de fazer na área de saúde e segurança do trabalho. Decorrido o prazo, a Companhia não aceitou o acordo.

A sentença procedente foi publicada em 08 de dezembro de 2015 e condenou a controlada à obrigação de fazer na área de saúde e segurança do trabalho, sob pena de multa diária no caso de descumprimento, e ainda ao pagamento de dano moral coletivo arbitrado em R\$500 em favor do FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador).

A controlada ingressou com Recurso Ordinário contra a sentença e apresentou petição de juntada a fim de comprovar o cumprimento das obrigações de fazer. O Acórdão resultante dos recursos apresentados pelas Partes, assinado/emitido em 13 de dezembro de 2016 (publicado em 31 de janeiro de 2017), manteve a condenação de primeira instância da Companhia em dois tópicos: (1) indenização por danos morais coletivos; e (2) obrigações de fazer elencadas na inicial, mediante cominação judicial. No tocante ao dano moral coletivo, aumentou a indenização para R\$5 milhões, e, no que se refere às obrigações de fazer apontadas na inicial, elevou a multa judicial para R\$50 em caso de descumprimento.

A controlada apresentou embargos de declaração julgado em 14 de março de 2017. O processo foi suspenso em 18 de maio de 2017 para tratativas de negociações entre as Partes, que chegaram a um acordo em 13 de dezembro de 2017. Nos termos da cláusula segunda do referido acordo celebrado com o Ministério Público do Trabalho, a Companhia se comprometeu a pagar R\$2.000 em 4 parcelas anuais sem correção no valor de R\$500, sendo a primeira parcela com vencimento 15 dias após a homologação judicial do acordo.

## 20. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adiantamentos de clientes por recebimento:		
Acireale Incorporação SPE Ltda.	-	401
Amadora Incorporação SPE Ltda.	-	783
Madiere Incorporação SPE Ltda.	6	413
Treviso Incorporação SPE Ltda.	25	272
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	3.861	4.623
Lion Incorporação SPE Ltda.	1.290	2.627
Lindenhouse Comercialização Private Ltda.	11	-
	<u>5.193</u>	<u>9.119</u>
Adiantamentos de clientes por permuta:		
Amadora Incorporação SPE Ltda.	-	727
Castres Incorporação Ltda. (*)	-	20.190
Madiere Incorporação SPE Ltda.	-	3.465
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	-	12.512
Pisa Incorporação SPE Ltda.	-	11.000
Treviso Incorporação SPE Ltda.	-	800
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	944	3.375
	<u>944</u>	<u>52.069</u>
	<u>6.137</u>	<u>61.188</u>
Circulante	6.038	15.457
Não circulante	99	45.731

(\*) A SPE Castres consolida a SPE Bergamo Incorporação SPE Ltda., a qual possuía o compromisso de permuta.

## 21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## 21.1. Capital social

Em 2017 foi aprovado do aumento de capital no valor de R\$4.008, que representavam substancialmente o montante de opções exercidas do programa baseado em ações, conforme mencionado na nota explicativa nº 22.

O capital social da companhia em 31 de dezembro de 2017 é de R\$244.587 (R\$240.579 em 2016), representado por 93.057.417 ações ordinárias, sendo todas nominativas, e sem valor nominal totalmente integralizadas.

## 21.2. Recursos capitalizáveis

Os recursos capitalizáveis representavam substancialmente o montante de opções exercidas do programa baseado em ações, conforme mencionado na nota explicativa nº 22, sendo totalmente integralizados em 31 de dezembro de 2017.



### 21.3. Destinação dos lucros

De acordo com o estatuto social da Companhia, do lucro líquido do exercício, 5% serão destacados para fins de constituição de reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Após a constituição da reserva, obrigatoriamente 25% do lucro remanescente será destinado a dividendos, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

### 21.4. Ações em tesouraria

Em 30 de janeiro de 2014, por meio do instrumento particular de recompra de ações e outras avenças a Companhia efetuou a aquisição de 2.187.127 ações ordinárias de sua própria emissão para manutenção em tesouraria, pelo montante de R\$6.953, cuja liquidação financeira será realizada em 72 parcelas corrigidas pelo CDI.

Em 30 de maio de 2014, por meio do instrumento particular de recompra de ações e outras avenças a Companhia efetuou a aquisição de 717.129 ações ordinárias de sua própria emissão para manutenção em tesouraria, pelo montante de R\$2.355, cuja liquidação financeira será realizada em 72 parcelas corrigidas pelo CDI.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a Companhia adquiriu 1.802.796 ações ordinárias sua própria emissão pelo valor de R\$7.792 para manutenção em tesouraria através do programa de recompra aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 20 de março de 2014.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia adquiriu 1.896.698 ações ordinárias sua própria emissão pelo valor de R\$8.885 para manutenção em tesouraria através do programa de recompra aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 20 de março de 2014.

O saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2017 é de R\$30.800, que totalizam 8.227.456 ações ordinárias.

### 21.5. Lucro líquido por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro líquido por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

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

<u>Lucro básico por ação</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	(76.269)	14.108
Denominador (em milhares de ações):		
Média ponderada de ações - básico	93.057	93.057
Lucro líquido básico por ação - em R\$	(0,8196)	0,1516
<u>Lucro diluído por ação</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	(76.269)	14.108
Denominador (em milhares de ações):		
Média ponderada de ações - diluídas	93.057	93.357
Lucro líquido diluído por ação - em R\$	(0,8196)	0,1511

## 21.6. Distribuição de dividendos

Em 29 de abril de 2016 foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a reversão dos dividendos mínimos obrigatórios constituídos sobre o resultado de 2015, no valor de R\$8.948, mediante a apresentação de orçamento de capital.

Em 28 de abril de 2017 foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a reversão dos dividendos mínimos obrigatórios constituídos sobre o resultado de 2016, no valor de R\$3.351, mediante a apresentação de orçamento de capital.

## 22. PAGAMENTO BASEADO EM AÇÕES

Em Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 12 de agosto de 2010, foi aprovado o Plano de Opções de Compra de Ações da Companhia.

Em reunião do Conselho realizada em 30 de março de 2017, foi aprovada a ampliação do prazo para pagamento das ações exercidas, passando de 30 de março de 2017 para 30 de abril de 2018.

### Programa de Opção de Compra de Ações

#### *Características do Programa*

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de março de 2014, a Companhia aprovou o 2º Programa de Opção de Compra de Ações, pelo preço de exercício de cada ação estabelecido em R\$1,85, corrigidas pelo CDI a partir de 28 de fevereiro de 2014, as quais poderão ser exercidas pelos beneficiários após cumpridos os seguintes exercícios de concessão carência:

- (i) 25% do total: 30 de março de 2014, devendo ser exercidas até 30 de abril de 2014.
- (ii) 25% do total: 30 de março de 2015, devendo ser exercidas até 30 de abril de 2015.
- (iii) 25% do total: 30 de março de 2016, devendo ser exercidas até 30 de abril de 2016.
- (iv) 25% do total: 30 de março de 2017, devendo ser exercidas até 30 de abril de 2017, prorrogado para 30 de abril de 2018.

O exercício das opções deverá ser pago pelo beneficiário, que receberá as ações adquiridas de emissão da Companhia. Segundo as regras do plano, os beneficiários receberão ações da Companhia e não há previsão de quitação por meio de pagamento de outra forma.

#### *Metodologia de precificação e contabilização*

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$4.516, totalmente apropriados até 31 de dezembro de 2017, estando apresentado como despesas com pessoal, em contrapartida no patrimônio líquido. As premissas utilizadas na precificação do programa de opção de compra de ações foram:

- "(i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo de uma empresa par no mercado utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 34,06%;
- (ii) taxa de juros média livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão de 12,49%; e
- (iii) prazo de vida correspondente a cada uma das séries."

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

Os planos outorgados foram:

	<u>2015</u>
Total de opções outorgadas	2.265
Preço de exercício da opção R\$	1,85
Valor justo médio da opção R\$ "Vesting"	4,14
Duração da opção (em anos)	4 anos (25% a.a.)
	4

#### 22.1. Movimentação das opções

<u>Programa</u>	2ª outorga
<u>Data da outorga</u>	20/03/2014
Em 31 de dezembro de 2016	<u>566.250</u>
Exercidas no exercício	<u>(186.500)</u>
Em 31 de dezembro de 2017	<u><u>379.750</u></u>

#### 23. RECEITA LÍQUIDA

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receita de incorporação imobiliária	168.950	249.786
Receita de loteamento	373	299
Receita de serviços	8.844	20.647
Receita de aluguéis	<u>32.159</u>	<u>16.280</u>
	210.326	287.012
(-) Impostos (ISS, INSS, PIS e COFINS)	<u>(8.360)</u>	<u>(11.213)</u>
Receita líquida	<u><u>201.966</u></u>	<u><u>275.799</u></u>

#### 24. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receitas financeiras:				
Aplicações financeiras	1.658	34	2.969	2.261
Receitas com atualizações	80	5.163	4.691	10.418
Outras receitas financeiras	-	-	-	257
	<u>1.738</u>	<u>5.197</u>	<u>7.660</u>	<u>12.936</u>

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(35)	(59)	(852)	(1.651)
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(889)	(266)	(24.991)	(23.704)
Atualização monetária contas a pagar partes relacionadas	(9.198)	-	(9.198)	-
Variação cambial passiva	(2.955)	(2.264)	(2.955)	(2.264)
Outras despesas financeiras	(646)	(956)	(4.860)	(364)
	<u>(13.723)</u>	<u>(3.545)</u>	<u>(42.856)</u>	<u>(27.983)</u>
Resultado financeiro	<u>(11.985)</u>	<u>1.652</u>	<u>(35.196)</u>	<u>(15.047)</u>

## 25. RESULTADO NA VENDA E OUTRAS OPERAÇÕES COM CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Resultado da aquisição do controle da REP	-	(2.948)	-	(2.948)
Outras operações com investidas	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>(9.100)</u>	<u>2.428</u>
	<u>2</u>	<u>(2.948)</u>	<u>(9.100)</u>	<u>(520)</u>

## 26. INFORMAÇÃO SOBRE NATUREZA DOS CUSTOS E DAS DESPESAS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Pessoal	(919)	(1.332)	(25.094)	(35.740)
Serviços de terceiros	(1.205)	(585)	(8.188)	(5.597)
Despesas administrativas	(913)	(1.268)	(28.114)	(11.702)
Despesas com depreciação e amortização	(45)	(50)	(707)	(268)
Despesas comerciais	(2)	(30)	(6.344)	(14.534)
Provisão para credores de liquidação duvidosa	-	-	(2.893)	-
Provisão para perda do valor recuperável de imóvel	-	-	(6.866)	-
Provisão para contingência	-	-	(8.684)	(2.483)
Custo de incorporação imobiliária	-	-	(127.707)	(164.053)
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	(16.124)	(15.704)
Custo dos serviços prestados e aluguéis	-	-	(6.009)	(12.247)
	<u>(3.084)</u>	<u>(3.262)</u>	<u>(236.729)</u>	<u>(262.328)</u>
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(160.638)	(207.553)
Despesas gerais, administrativas e comerciais	<u>(3.084)</u>	<u>(3.262)</u>	<u>(76.091)</u>	<u>(54.775)</u>
	<u>(3.084)</u>	<u>(3.262)</u>	<u>(236.729)</u>	<u>(262.328)</u>

## 27. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Companhia não apurou resultado tributável nos exercícios de 2017 e 2016, e também não constituiu imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, a Companhia apresentou saldo de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição social conforme segue:

	<u>Controladora</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(76.270)	14.108
Resultado de equivalência patrimonial	61.202	(18.666)
Outras adições, líquidas	<u>3.559</u>	<u>-</u>
Prejuízo fiscal e base negativa não constituídos	<u>(11.509)</u>	<u>(4.558)</u>

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Correntes</u>		
Receita de controladas consolidadas:		
Investidas pelo lucro presumido	42.200	28.967
Investidas pelo RET	<u>158.909</u>	<u>237.099</u>
	<u>201.109</u>	<u>266.066</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social corrente no exercício (a)	<u>4.994</u>	<u>9.355</u>

(a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 2,48% e 3,51%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

#### Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são advindos da controlada REP em 2016, conforme demonstrado a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Passivo fiscal diferido</u>		
Imposto de renda e contribuição social sobre a mensuração a valor justo das propriedades para investimento	<u>19.939</u>	<u>22.615</u>

## 28. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### Gerenciamento de risco

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

a) Considerações sobre riscos

Risco de crédito e de realização

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de 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.

Risco de câmbio

O risco de taxa de câmbio decorre da possibilidade de variação desfavorável das moedas estrangeiras às quais o passivo ou o fluxo de caixa da Companhia estão expostos. A exposição dos itens patrimoniais da Companhia ao risco de moeda estrangeira está relacionada a dívida em moeda estrangeira (Euros).

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

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

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

c) Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, as controladas não possuíam operações com instrumentos financeiros na forma de derivativos.

Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI e TR adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 14 para capital de giro.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2017, foram definidos três cenários diferentes. Com base na taxa do CDI, TR e Euro vigentes em 31 de dezembro de 2017 e na exposição cambial ao Euro relacionada à dívida, foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas as variações de 25% e 50%.

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo consolidado de empréstimos e financiamentos apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

	<u>R\$</u>	<u>%</u>
CDI (nota explicativa nº 14)	233.013	61,34
TR (nota explicativa nº 14)	146.562	38,59
IGP-M (nota explicativa nº 14)	256	0,07
	<u>379.831</u>	<u>100,00</u>

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta sem levar em consideração a incidência de tributos, os juros fixos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado. Projetamos os índices para um período de 12 meses, verificando a respectiva sensibilidade em cada cenário:

		Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I 25%	Cenário II 50%
	Risco			
Capital de giro	CDI	9,93%	12,41%	14,90%
Posição contábil em 2017 - R\$233.013		23.138	28.917	34.719
SFH	TR	0,6%	0,75%	0,90%
Posição contábil em 2017 - R\$146.562		875	1.099	1.319
Capital de giro	IGPM	-0,52%	-0,65%	-0,78%
Posição contábil em 2017 - R\$256		(1)	(2)	(2)

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2017, o saldo consolidado de aplicações financeiras apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

		Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I 25%	Cenário II 50%
	Risco			
Aplicações financeiras	CDI	9,93%	7,45%	4,97%
Posição contábil em 2017 - R\$17.109		1.699	1.275	850

## 29. SEGUROS

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

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

## 30. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Aquisição de investimento na REP por meio de permuta de ativos	-	-	-	33.868
Aquisição do controle da REP:				
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	4.329
Contas a receber e outras contas a receber	-	-	-	23.416
Imóveis a comercializar	-	-	-	57.225
Impostos a recuperar	-	-	-	16.711
Créditos com partes relacionadas	-	-	-	68
Investimentos	-	-	-	46.681
Propriedades para investimento	-	-	-	341.747
Imobilizado e Intangível	-	-	-	137
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	233.644
Fornecedores	-	-	-	4.610
Outras contas a pagar	-	-	-	12.710
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	-	8.259
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	-	14.120
Estrutura técnica	-	-	-	8.913
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	21.854
Débitos com partes relacionadas	-	-	-	1.097
Provisões para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-	-	-	5.995
Passivos contingentes	-	-	-	8.674
Juros capitalizados registrados como imóveis a comercializar no consolidado	-	-	2.857	9.950
Juros capitalizados registrados como propriedade para investimento no consolidado	-	-	8.526	24.682
Débitos com partes relacionadas	70.000	-	70.000	-

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

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

	2017	2016
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	30.129	70.119
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (**)	(18.105)	(47.905)

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

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



a) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumuladas desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2017, e é assim apresentada:

	<u>R\$</u>
<u>Empreendimentos imobiliários em construção</u>	
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	228.909
Receita de imóveis vendidos apropriada	198.780
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	30.129

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

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2017, estão demonstrados a seguir:

	<u>R\$</u>
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	16.134
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>2.480</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	18.614
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	125.513
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	<u>18.105</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>143.618</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>162.232</u>

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

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não estava em conformidade com o "covenant" relacionado ao empréstimo obtido pela controlada indireta Shopping Valinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda., junto ao Banco Itaú S.A., conforme mencionado na nota explicativa nº 14.

A Companhia obteve renúncias escritas ("waivers") em março de 2018.

33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Diretoria e pelo Conselho de Administração em 29 de março de 2018.