

Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. 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 Cotistas da
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. ("Sociedade"), 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 Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. 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 Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. 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 Sociedade 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 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 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 Sociedade 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 Sociedade e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 o julgamento profissional e mantivemos o ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

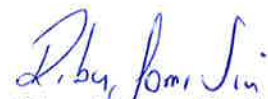
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as 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 a Administração 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

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016			2017	2016	2017	2016
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	381	6.080	8.329	11.457	Empréstimos, financiamentos e debêntures	10.a)	91.180	72.764	143.933	100.640
Contas a receber de clientes	5	52	225	74.553	89.443	Debêntures	10.b)	-	-	11.543	-
Imóveis a comercializar	7	139	139	101.868	118.841	Fornecedores		73	55	13.514	8.467
Dividendos a receber	8.a)	28.851	45.648	9.272	12.248	Obrigações trabalhistas e tributárias correntes		414	633	1.643	1.922
Outros ativos circulantes		506	624	2.089	2.469	Impostos com recolhimento diferido	13	-	-	3.755	3.492
Total dos ativos circulantes		29.929	52.716	196.111	234.458	Obrigações por aquisição de imóveis	11	-	-	1.312	5.974
NÃO CIRCULANTES						NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de clientes	5	-	-	45.817	50.571	Adiantamento de clientes	14	-	-	6.027	15.457
Contas a receber pela venda de investimentos	6	-	-	2.400	-	Débitos com partes relacionadas	8.b)	46.160	44.071	7.975	12.612
Créditos com partes relacionadas	8.a)	47.461	4.487	47.961	5.925	Outros passivos circulantes		-	-	343	1.288
Imóveis a comercializar	7	-	-	14.696	170.413	Total dos passivos circulantes		137.827	117.523	190.045	149.852
Demais ativos		-	-	39	261	NÃO CIRCULANTES					
Investimentos	9	226.507	357.777	97.740	168.363	Empréstimos, financiamentos e debêntures	10.a)	-	64.683	-	129.592
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	14.972	24.982	4.270	12.210	Obrigações por aquisição de imóveis	11	-	-	5.630	7.260
Imobilizado		2	4	2	4	Impostos com recolhimento diferido	13	-	-	1.665	2.161
Intangível		25	36	25	36	Adiantamento de clientes	14	-	-	99	45.731
Total dos ativos não circulantes		288.967	387.286	212.950	407.783	Débitos com partes relacionadas	8.b)	-	-	2.618	3.789
						Obrigações com parceiros em empreendimentos					
						Provisão para perda com investimentos					
						Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários					
						Provisões para distratos					
						Total dos passivos não circulantes					
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social					
						Adiantamento para futuro aumento de capital					
						Reserva especial					
						(Prejuízos) lucros acumulados					
						Participação dos não controladores					
						Total do patrimônio líquido					
TOTAL DOS ATIVOS		318.896	440.002	409.061	642.241	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		318.896	440.002	409.061	642.241

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	18	2.379	- 4.820	167.675	249.912
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	19	-	(2)	(151.644)	(202.032)
LUCRO BRUTO		2.379	4.818	16.031	47.880
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas administrativas e gerais	20	(12.282)	(15.022)	(40.378)	(19.907)
Despesas comerciais		(12)	(18)	(5.428)	(9.633)
Equivalência patrimonial	9.1	(13.918)	35.330	4.247	3.748
Resultado na venda e outras operações com controladas	21	(14.003)	(1.502)	(15.715)	(1.502)
Outras receitas operacionais, líquidas		1.226	398	1.679	398
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(36.610)	24.004	(39.564)	20.984
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	22	(20.939)	(22.030)	(9.423)	(7.878)
Receitas financeiras	22	2.024	1.149	4.714	5.652
(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(55.525)	3.123	(44.273)	18.758
Imposto de renda e contribuição social	17	-	-	(3.359)	(4.688)
(PREJUÍZO) LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(55.525)	3.123	(47.632)	14.070
ATRIBUÍVEL A					
Aos controladores				(55.525)	3.123
Aos não controladores				7.893	10.947
				(47.632)	14.070

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
(PREJUÍZO) LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(55.525)	3.123	(47.632)	14.070
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(55.525)</u>	<u>3.123</u>	<u>(47.632)</u>	<u>14.070</u>
ATRIBUÍVEL A				
Aos controladores			(55.525)	3.123
Aos não controladores			<u>7.893</u>	<u>10.947</u>
			<u>(47.632)</u>	<u>14.070</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

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

	Nota explicativa	Capital social	Recursos capitalizáveis	Reserva especial	Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		197.423	-	9.870	97.815	305.108	39.612	344.720
Recursos capitalizáveis	16.a)	-	4.182	-	-	4.182	-	4.182
Aumento de capital	16.a)	4.182	(4.182)	-	-	-	-	-
Participações dos não controladores		-	-	-	-	-	(5.591)	(5.591)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.123	3.123	10.947	14.070
Resultado de transações com sócios	16.d)	-	-	9.110	-	9.110	-	9.110
Destinação do lucro líquido:								
Distribuição de dividendos	16.c)	-	-	-	(77.907)	(77.907)	-	(77.907)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		<u>201.605</u>	<u>-</u>	<u>18.980</u>	<u>23.031</u>	<u>243.616</u>	<u>44.968</u>	<u>288.584</u>
Recursos capitalizáveis	16.b)	-	20	-	-	20	-	20
Participações dos não controladores		-	-	-	-	-	(19.482)	(19.482)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(55.525)	(55.525)	7.893	(47.632)
Resultado de transações com sócios	16.d)	-	-	1.639	-	1.639	-	1.639
Distribuição de dividendos	16.c)	-	-	-	(23.031)	(23.031)	-	(23.031)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		<u>201.605</u>	<u>20</u>	<u>20.619</u>	<u>(55.525)</u>	<u>166.719</u>	<u>33.379</u>	<u>200.098</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. E CONTROLADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(55.525)	3.123	(44.273)	18.758
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro líquido do exercício com o caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	12	17	12	17
Ganhos ou perda na venda de investimentos	7.397	(1.354)	9.099	(1.354)
Ganhos ou perda na distribuição desproporcional de dividendos	6.606	2.856	6.616	2.856
Resultado de equivalência patrimonial	13.918	(35.330)	(4.247)	(3.748)
Encargos financeiros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	18.257	20.265	22.075	5.145
Encargos financeiros sobre mútuo	-	529	-	529
Apropriação de gastos na emissão de empréstimos e debêntures	2.188	-	2.188	-
Apropriação de prêmios na emissão de debêntures	-	-	(43)	-
Impostos correntes com recolhimento diferido	-	-	(233)	761
Provisão para riscos judiciais	(89)	(954)	(89)	(954)
Provisão para distrato	-	-	702	-
Provisão para perda do valor recuperável do imóvel	-	-	6.866	-
Baixa de obrigação de obrigações com parceiros em empreendimentos	(1.104)	-	(1.104)	-
Baixa de ágio	439	-	-	-
Decréscimo (acrécimo) em ativos:				
Contas a receber de clientes	173	(131)	19.644	(15.751)
Imóveis a comercializar	-	521	168.681	60.475
Contas a receber pela venda de investimentos	-	2.866	(2.400)	2.866
Outros ativos	117	(20)	(3.596)	1.041
(Decréscimo) acréscimo em passivos:				
Fornecedores	18	(5)	5.047	(1.567)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(219)	(1.941)	(279)	(652)
Adiantamento de clientes	-	-	(55.062)	(34.848)
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	(6.292)	3.467
Obrigações com parceiros em empreendimentos	(1.130)	-	(947)	-
Débitos com partes relacionadas	2.089	25.920	(5.808)	464
Créditos com partes relacionadas	(42.974)	14	(42.036)	(827)
Outras contas a pagar	-	(242)	(18.788)	2.405
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	(49.827)	16.134	55.733	39.083
Juros pagos sobre empréstimos	(12.215)	(9.953)	(20.641)	(18.336)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(3.359)	(4.688)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(62.042)	6.181	31.733	16.059
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimentos na venda de investimentos	90.945	43.267	56.219	20.249
Acrécimo do imobilizado e intangível	1	(2)	1	(2)
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas/coligadas	10.010	10.710	7.940	7.248
Dividendos recebidos de controladas	63.335	97.133	11.412	32.441
Baixa por redução de capital de investidas	14.846	37.885	-	34.777
Aumento (redução) de investimento	(47.035)	(89.941)	(6.230)	(43.696)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	132.102	99.052	69.342	51.017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e debêntures	37.347	55.480	71.896	107.848
Pagamentos de empréstimos	(90.095)	(81.196)	(153.088)	(104.410)
Dividendos pagos	(23.031)	(77.907)	(23.031)	(77.907)
Recursos capitalizáveis	20	4.182	20	4.182
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(75.759)	(99.441)	(104.203)	(70.287)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(5.699)	5.792	(3.128)	(3.211)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	6.080	288	11.457	14.668
No fim do exercício	381	6.080	8.329	11.457
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(5.699)	5.792	(3.128)	(3.211)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Sociedade são estruturados por meio de sociedades controladas ou associação com terceiros. As participações de terceiros nos empreendimentos são realizadas por meio de participação em Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs).

1.1. Principais operações societárias em 2017

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".

1.2. Principais operações societárias em 2016

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. A transação gerou um ganho de R\$4.233, registrado como "Resultado de transações com sócios".

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. A transação gerou um ganho de R\$11, registrado como "Resultado de transações com sócios".

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. A transação gerou um ganho de R\$4.866, registrado como "Resultado de transações com sócios".

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. A transação gerou um ganho de R\$1.682, registrado como "Resultado na venda e outras operações com controladas".

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. A transação gerou uma perda de R\$382, registrado como "Resultado na venda e outras operações com controladas".

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 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 devedores duvidosos, provisão para demandas judiciais, percentual de andamento de obra, resultado de incorporação e venda de imóveis e imposto de renda sobre receitas corrente e de recolhimento diferido, mensuração de instrumentos financeiros, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

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

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

b) Base de consolidação

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

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

A Administração da Sociedade declarou 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.

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. Despesas comerciais

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

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

3.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Estimativas e premissas

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

a) Custos orçados

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

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

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

c) Impostos

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

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e líquidos de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.12.

3.6. Imóveis a comercializar

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

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

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

3.7. 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.

3.8. Investimentos

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

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) 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 Sociedade e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

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

b) Participações em não controladas

São registradas como resultado de equivalência patrimonial.

c) Demonstrações financeiras individuais

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

3.9. 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.

3.10. 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").

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

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

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

3.12. 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.

3.13. Impostos

Impostos correntes

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

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

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

Impostos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização (nota explicativa nº 13).

3.14. Ativos e passivos contingentes

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

3.15. Instrumentos financeiros

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em resultado financeiro no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Neste caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.
- Mantidos até o vencimento: ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a entidade tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São contabilizados no resultado os rendimentos auferidos e os saldos são demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos;
- Outros passivos financeiros: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos.

3.16. Normas e interpretações emitidas pelo CPC/IASB

A Administração da Sociedade 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:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
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 Sociedade 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 Sociedade 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.

A Administração não identificou efeitos relevantes decorrente de sua adoção.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos conta movimento	13	9	708	629
Aplicações financeiras (*)	368	6.071	7.621	10.828
	<u>381</u>	<u>6.080</u>	<u>8.329</u>	<u>11.457</u>

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

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

São compostas por:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Incorporação imobiliária	-	-	128.493	144.131
Serviços prestados	1	155	1	155
Loteamento	51	70	50	70
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(5.383)	-
Ajuste a valor presente	-	-	(2.791)	(4.342)
	<u>52</u>	<u>225</u>	<u>120.370</u>	<u>140.014</u>
Circulante	52	225	74.553	89.443
Não circulante	-	-	45.817	50.571

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.

O ajuste a valor presente de contas a receber para unidades não concluídas, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto média de 5,49% nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017 (6,28% no exercício findo em 2016). A taxa atual utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Sociedade.

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

	2017	2016
Vencidos	18.221	7.879
A vencer:		
Até 30 dias	8.817	11.446
De 31 a 60 dias	12.187	11.795
De 61 a 90 dias	19.526	20.477
Acima de 91 dias	61.619	88.417
	<u>120.370</u>	<u>140.014</u>

O saldo não circulante em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	2017	2016
2018	-	35.884
2019	34.425	10.109
2020	3.475	1.179
Após 2020	7.917	3.399
	<u>45.817</u>	<u>50.571</u>

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo das contas a receber está reduzido em R\$1.085 (R\$1.575 em 31 de dezembro de 2016) decorrente do estorno do contas a receber gerado pela provisão para distratos (nota explicativa nº 15.b)).

6. 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.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Imóveis em construção	-	-	11.534	134.940
Imóveis concluídos	-	-	97.951	44.103
Terrenos	139	139	13.945	110.211
Provisão para valor recuperável do imóvel	-	-	(6.866)	-
	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>116.564</u>	<u>289.254</u>
Circulante	139	139	101.868	118.841
Não circulante	-	-	14.696	170.413

8. PARTES RELACIONADAS

a) Ativo

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

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Partes diretamente relacionadas ao Grupo LPI</u>				
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (ii)	42.603	-	42.603	-
<u>Dividendos a receber</u>				
Amadora Incorporação SPE Ltda. (i)	802	7.943	-	-
Jardim Morumbi Empreend. Imob. Ltda. (i)	11.748	11.748	-	-
Laurenza Incorporação SPE S.A. (i)	3.868	657	-	-
Oxford Incorporação SPE Ltda. (i)	3.161	7.469	-	-
Sardenha Incorporação SPE Ltda. (i)	-	68	-	-
Leal Participações Ltda. (i)	-	1.219	-	-
Toliara Incorporação SPE Ltda. (i)	-	4.296	-	-

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<u>Parceiros em controladas e demais</u>				
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Beta) (i)	-	-	6	6
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Eta) (i)	-	-	20	22
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Gama) (i)	-	-	12	14
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Kappa) (i)	-	-	7	7
EZ TEC Empreendimentos e Partic. S.A. (Ares da Praça) (i)	-	-	253	253
EZ TEC Empreendimentos e Partic. S.A. (Phaser) (i)	2.427	2.427	2.427	2.427
EZ TEC Empreendimentos e Partic. S.A. (Santa Lidia) (i)	1.656	3.282	1.656	3.282
Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	6	3	6	3
Rossi Residencial S.A. (SPE Costa São Caetano) (i)	-	2.412	-	2.412
Rossi Residencial S.A. (SPE Londres) (i)	-	3.356	-	3.356
Rossi Residencial S.A. (SPE Messina) (i)	3.943	-	3.943	461
Rossi Residencial S.A. (SPE Piper) (i)	1.240	768	1.240	1.240
<u>Mútuo</u>				
Solar Consultoria Imobiliária Ltda. (ii)	1.695	1.548	1.897	1.751
WTB Empreendimento Imobiliário Ltda. (ii)	3.163	2.939	3.163	2.939
	<u>76.312</u>	<u>50.135</u>	<u>57.233</u>	<u>18.173</u>
Circulante	28.851	45.648	9.272	12.248
Não circulante	47.461	4.487	47.961	5.925

(i) Valores referentes a dividendos a receber e aportes de capital desproporcionais nas SPEs.

(ii) Valores referentes a mútuo e conta corrente.

b) Passivo

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<u>Partes diretamente relacionadas ao Grupo LPI</u>				
Clermont Incorporação SPE Ltda. (ii)	14.496	23.723	-	-
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda. (ii)	15.351	13.480	-	-
Amadora Incorporação Ltda. (ii)	-	-	-	1.333
Forenza Incorporação SPE Ltda. (iii)	-	-	625	798
Laurenza Incorporação SPE S.A. (ii)	-	-	2.272	385
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda. (ii)	1	1	-	-
Madri Incorporação SPE Ltda. (ii)	1.818	1.818	-	-
Toliara Incorporação SPE Ltda. (ii)	-	-	-	1.841
Madiere Incorporação Ltda. (ii)	2.115	-	-	-
Treviso Incorporação SPE Ltda. (ii)	7.360	-	-	-
<u>Parceiros em controladas e demais</u>				
PDG Realty S.A. (SPE Jardim Morumbi) (iv)	-	-	2.618	3.789
Rossi Residencial S.A. (SPE Santa Amanda) (iii)	756	278	815	3.484
Rossi Residencial S.A. (SPE Costa São Caetano) (iii)	143	-	143	-
Rossi Residencial S.A. (SPE Londres) (iii)	100	-	100	-
Rossi Residencial S.A. (SPE Sta. Iza) (iii)	57	-	57	-
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Kappa) (ii)	351	382	351	382
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Alpha) (ii)	250	273	250	273
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Zeta) (ii)	810	1.038	810	1.038
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Beta) (ii)	315	333	315	333
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Épsilon) (ii)	1.268	1.525	1.268	1.525
Even Construtora e Inc. S.A. (SPE Roseira Delta) (ii)	969	1.220	969	1.220
	<u>46.160</u>	<u>44.071</u>	<u>10.593</u>	<u>16.401</u>

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Circulante	46.160	44.071	7.975	12.612
Não circulante	-	-	2.618	3.789

(iii) Valores referentes a aportes feitos desproporcionalmente com partes relacionadas.

(iv) Valores referentes a contas a pagar por aquisição de investimentos.

9. INVESTIMENTOS

São compostos por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Participações em controladas	119.790	168.066	-	-
Participações em não controladas	97.740	168.363	97.740	168.363
Encargos financeiros na controladora (*)	7.970	19.902	-	-
Ágio	<u>1.007</u>	<u>1.446</u>	-	-
	<u>226.507</u>	<u>357.777</u>	<u>97.740</u>	<u>168.363</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas e não controladas	14.972	24.982	4.270	12.210
Provisão para perdas com investimentos em controladas	(10.163)	(2.742)	-	-
Provisão para perdas com investimentos em não controladas	<u>(4.078)</u>	<u>(9.006)</u>	<u>(4.078)</u>	<u>(9.006)</u>
	<u>(14.241)</u>	<u>(11.748)</u>	<u>(4.078)</u>	<u>(9.006)</u>
	<u>227.238</u>	<u>371.011</u>	<u>97.932</u>	<u>171.567</u>

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

9.1. Informações sobre as controladas e não controladas

a) Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2017

As participações em controladas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial foram apuradas de acordo com os balanços na data-base 31 de dezembro de 2017.

Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. e Controladas

<u>Sociedades controladas</u>	<u>Ações/ quotas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido (negativo)</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor Investimento</u>
Clermont Incorporação SPE Ltda.	13.778.603	13.779	100,00%	(341)	13.448	(341)	13.448
Morawa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(17)	59	(17)	59
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	24.000	24	100,00%	76	46	76	46
Residencial Raízes Incorporação SPE Ltda.	29.000	29	100,00%	(28)	2	(28)	2
Amadora Incorporação SPE Ltda.	581.000	581	90,00%	253	1.876	228	1.688
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	-	(1)	-
Varandas Residências Iluminadas SPE Ltda.	254.000	254	100,00%	(25)	566	(25)	566
Oxford Incorporação SPE Ltda.	99.000	99	100,00%	797	(1.798)	797	(1.798)
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	24.175	24	100,00%	(8)	16	(8)	16
Madri Incorporação SPE Ltda.	4.677.060	4.677	90,00%	(20)	549	(18)	494
Lion Incorporação SPE Ltda.	34.128.483	34.128	60,00%	23.211	68.112	13.926	40.867
Toliara Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	70,00%	(2.019)	134	(1.413)	94
Treviso Incorporação SPE Ltda.	19.173.424	19.173	93,94%	(6.504)	12.726	(6.110)	11.955
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	2.227.900	2.228	100,00%	2.944	5.182	2.944	5.182
Novara Incorporação SPE Ltda.	4.318	4	100,00%	(1)	(2)	(1)	(2)
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	3.000.000	3.000	90,00%	(10.092)	(9.205)	(9.083)	(8.285)
Trevi Incorporação SPE Ltda.	3.663	4	100,00%	(1)	(2)	(1)	(2)
Morata Incorporação SPE Ltda.	252.000	252	100,00%	(1)	244	(1)	244
Rochelle Incorporação SPE Ltda.	36.394	36	100,00%	(1)	-	(1)	-
Segesta Incorporação SPE Ltda.	315.716	316	100,00%	(1)	(15)	(1)	(15)
Acireale Incorporação SPE Ltda.	2.225.555	2.226	65,00%	(30)	1.691	(19)	1.099
Catanzarro Incorporação SPE Ltda.	190.000	190	100,00%	(1)	135	(1)	135
Madiere Incorporação SPE Ltda.	58.214.485	58.214	100,00%	(13.879)	34.343	(13.879)	34.343
Viseu Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(2)	(1)	(2)
Ferrete Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(2)	(1)	(2)
Dolder Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	50,00%	65	785	32	393
Pio XII Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	100,00%	(1.237)	21	(1.237)	21
Laurenza Incorporação SPE S.A.	6.620.170	6.620	63,00%	1.547	9.767	975	6.153
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(6)	23	(6)	23
Jardim Morumbi Empreend. Imob. Ltda.	2.307.355	2.307	100,00%	(3.229)	(59)	(3.229)	(59)
Castres Incorporação Ltda.	4.226.157	4.226	100,00%	(1.713)	2.308	(1.713)	2.308
Ravenna Incorporação Ltda.	701.573	702	100,00%	(7)	653	(8)	656
						<u>(18.165)</u>	<u>109.627</u>

<u>Sociedades não controladas</u>	<u>Ações/ quotas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Percentual de participação</u>	<u>Lucro (prejuízo) do exercício</u>	<u>Patrimônio líquido (negativo)</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor Investimento</u>
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	(172)	(20.389)	(34)	(4.078)
Sei Novo Negocio 39 Empreend. Imob. SPE Ltda.	286.000	286	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.	30.481.871	30.482	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.	47.030.108	47.030	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.	137.290.226	137.290	13,75%	(2.869)	326.533	(694)	44.898
Santa Lúcia Empreend. e Partic. SPE Ltda.	100	-	50,00%	211	9.030	106	4.515
Ares da Praça Empreend. Imob. Ltda.	17.203.595	17.204	15,00%	10.636	83.838	2.725	12.578
Tutoia Empreend. Imob. S.A.	100	1	25,00%	1	291	-	73
						<u>4.247</u>	<u>93.662</u>
						<u>(13.918)</u>	<u>203.289</u>

b) Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2016:

As participações em controladas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial foram apuradas de acordo com os balanços na data-base 31 de dezembro de 2016.

Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. e Controladas

Sociedades controladas	Ações/ quotas	Capital social	Percentual de participação	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor Investimento
Clermont Incorporação SPE Ltda.	13.778.603	13.779	100,00%	6.327	23.148	6.327	23.148
Morawa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	399	230	399	230
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(94)	(32)	(94)	(32)
Residencial Raízes Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	189	2	189	2
Amadora Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	90,00%	3.685	4.818	3.317	4.336
Leal Participações Ltda.	21.635	22	100,00%	(7)	213	(7)	213
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	100,00%	-	1	-	1
Varandas Residências Iluminadas SPE Ltda.	217.000	217	100,00%	182	978	182	978
Oxford Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	(2.694)	(2.693)	(2.694)	(2.693)
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	21	1	21	1
Madri Incorporação SPE Ltda.	4.677.060	4.677	90,00%	(1.719)	1.787	(1.547)	1.608
Lion Incorporação SPE Ltda.	34.128.483	34.128	60,00%	15.709	44.901	9.429	26.941
Toliara Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	70,00%	9.802	7.202	6.861	5.042
Treviso Incorporação SPE Ltda.	8.310.225	8.310	93,94%	171	9.367	160	8.800
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	2.227.900	2.228	100,00%	6.852	12.038	6.852	12.038
Novara Incorporação SPE Ltda.	4.318	4	100,00%	(1)	-	(1)	-
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	3.000.000	3.000	90,00%	(12)	887	(11)	798
Trevi Incorporação SPE Ltda.	3.663	4	100,00%	(1)	-	(1)	-
Morata Incorporação SPE Ltda.	252.000	252	100,00%	(1)	245	(1)	245
Rochelle Incorporação SPE Ltda.	36.394	36	100,00%	(1)	1	(1)	1
Segesta Incorporação SPE Ltda.	315.716	316	100,00%	(39)	(14)	(39)	(14)
Acireale Incorporação SPE Ltda.	2.225.556	2.226	65,00%	(380)	1.720	(247)	1.118
Catanzarro Incorporação SPE Ltda.	190.000	190	100,00%	(1)	136	(1)	136
Pisa Incorporação SPE Ltda.	9.770.504	9.771	100,00%	16	9.771	16	9.771
Madiere Incorporação SPE Ltda.	48.342.485	48.342	100,00%	(2.970)	38.350	(2.970)	38.350
Viseu Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(1)	(1)	(1)
Ferrete Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(1)	(1)	(1)
Dolder Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	50,00%	146	841	73	420
Pio XII Empreend. Imob. Ltda.	1.964.700	1.965	100,00%	8	1.892	8	1.892
Laurenza Incorporação SPE S.A.	29.799.322	29.799	63,00%	4.390	40.702	2.766	25.642
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	218	34	218	34
Jardim Morumbi Empreend. Imob. Ltda.	1.421.000	1.421	100,00%	2.467	2.284	2.467	2.284
Castres Incorporação Ltda.	4.226.157	4.226	100,00%	(59)	4.021	(59)	4.021
Ravenna Incorporação Ltda.	56.573	57	100,00%	(27)	16	(27)	16
Valencia Incorporação Ltda.	1.000	1	100,00%	(1)	(1)	(1)	(1)
						<u>31.582</u>	<u>165.324</u>

Sociedades não controladas	Ações/ quotas	Capital social	Percentual de participação	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor Investimento
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	(5.721)	(20.217)	(1.144)	(4.043)
Sei Novo Negocio 39 Empreend. Imob. 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 Epsilon 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
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 Partic. SPE Ltda.	100	-	50,00%	1.142	8.834	564	4.410
Ares da Praça Empreend. Imob. Ltda.	17.203.595	17.204	30,00%	2.473	94.352	742	28.305
Tutoia Empreend. Imob. S.A.	1.000	1	25,00%	45	301	10	75
						<u>3.748</u>	<u>159.357</u>
						<u>35.330</u>	<u>324.681</u>

9.2. 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, líquido de provisão para perdas com investimentos	346.029	378.549	159.357	174.298
Adições por aporte e aquisição de investimento	47.035	89.941	6.230	43.696
Baixa por redução de capital	(14.846)	(37.885)	-	(34.777)
Baixa pela venda de investimento	(86.519)	(32.802)	(58.144)	(18.895)
Baixa encargos financeiros pela venda de investimentos	(10.183)	-	-	-
Dividendos recebidos e a receber	(46.538)	(87.930)	(11.412)	(5.857)
Ganho ou perda em transação com sócio	(6.606)	(2.856)	(6.616)	(2.856)
Equivalência patrimonial	(13.918)	35.330	4.247	3.748
Encargos financeiros (baixados) capitalizados	(1.749)	3.682	-	-
Baixa do ágio de investimentos	(439)	-	-	-
Saldo no final do exercício, líquido de provisão para perdas com investimentos	<u>212.266</u>	<u>346.029</u>	<u>93.662</u>	<u>159.357</u>

9.3. Adiantamento para futuro aumento de capital

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<u>Sociedades controladas</u>				
Acireale Incorporação SPE Ltda.	286	130	-	-
Amadora Incorporação SPE Ltda.	4.101	-	-	-
Castres Incorporação Ltda.	93	39	-	-
Ferrete Incorporação Ltda.	2	2	-	-
Jardim Morumbi Empreend. Imob. Ltda.	335	415	-	-
Leal Participações Ltda.	-	50	-	-
Lion Incorporação SPE Ltda.	240	240	-	-
Madri Incorporação SPE Ltda.	1.666	1.636	-	-
Morawa Incorporação SPE Ltda.	5	5	-	-
Novara Incorporação SPE Ltda.	2	1	-	-
Oxford Incorporação SPE Ltda.	261	-	-	-
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	3.768	3.364	-	-
Pio XII Empreend. Imob. Ltda.	-	1.630	-	-
Ravenna Incorporação Ltda.	-	605	-	-
Rochelle Incorporação SPE Ltda.	240	240	-	-
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	1	-	-	-
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	-	10	-	-
Segesta Incorporação SPE Ltda.	15	15	-	-
Trevi Incorporação SPE Ltda.	2	1	-	-
Treviso Incorporação SPE Ltda.	-	7.126	-	-
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	-	9	-	-
Toliara Incorporação SPE Ltda.	67	-	-	-
Valencia Incorporação Ltda.	-	1	-	-
Varandas Residências Iluminadas SPE Ltda.	-	21	-	-
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda.	1	-	-	-
Viseu Incorporação Ltda.	3	1	-	-
	<u>11.088</u>	<u>15.541</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<u>Sociedades não controladas</u>				
Ares da Praça Incorporação Ltda.	253	253	-	-
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. S.A.	8	8	2	2
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. S.A.	25	25	5	3
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. S.A.	19	19	7	4
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. S.A.	7	7	-	-
Forenza Incorporação SPE Ltda.	213	-	838	798
Messina Incorporação SPE Ltda.	-	4.582	-	4.121
Phaser Incorporação SPE S.A.	-	622	-	622
Piper Empreendimento S.A.	-	472	-	-
Santa Lidia Empreend. e Partic. SPE Ltda.	-	74	-	74
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	3.359	3.359	3.418	6.566
Sei Novo Negocio 39 Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	20	-	20
	<u>3.884</u>	<u>9.441</u>	<u>4.270</u>	<u>12.210</u>
	<u>14.972</u>	<u>24.982</u>	<u>4.270</u>	<u>12.210</u>

10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Cédula de Crédito Bancário - CCB (i)	1.679	12.150	1.935	12.150
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	91.160	129.144	91.160	129.144
Crédito imobiliário (iii)	-	-	52.497	92.785
(-) Gastos na emissão de empréstimos	<u>(1.659)</u>	<u>(3.847)</u>	<u>(1.659)</u>	<u>(3.847)</u>
	<u>91.180</u>	<u>137.447</u>	<u>143.933</u>	<u>230.232</u>
Circulante	91.180	72.764	143.933	100.640
Não circulante	-	64.683	-	129.592

(i) A operação de Cédula de Crédito Bancário (CCB) está sujeita à variação do CDI, acrescida de 6,29% ou IGPM, acrescida de 12% ao ano.

(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 de 9,0% a 9,93% ao ano.

As garantias dadas aos empréstimos e financiamentos estão atreladas a hipoteca de imóveis, aval dos sócios e penhora de quotas da Sociedade.

Os contratos de operações de crédito imobiliário possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos.

b) Debêntures

	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2017</u>
Debêntures	11.500
(-) Custos de transação a apropriar	(43)
Juros sobre debêntures	86
	<u>11.543</u>
 Circulante	 11.543

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.

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 Sociedade e suas controladas possuem 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 Sociedade não cumprir com essas cláusulas.

c) Movimentação de empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 apresentam a seguinte movimentação:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos no início do exercício	137.447	148.640	230.232	223.753
Captação de empréstimos	37.347	55.480	60.396	107.848
Captação de debêntures	-	-	11.500	-
Pagamentos de empréstimos (principal e juros)	(102.310)	(92.275)	(173.729)	(136.370)
Juros sobre empréstimos capitalizados (apropriados)	(1.749)	3.682	2.857	12.498
Juros sobre empréstimos e debêntures	18.257	20.794	22.075	21.377
Gastos com emissão de empréstimos e debêntures, líquido de adições	2.188	1.126	2.188	1.126
Prêmio na emissão de debêntures	-	-	(43)	-
Saldo no final do exercício	<u>91.180</u>	<u>137.447</u>	<u>155.476</u>	<u>230.232</u>

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de empréstimos, financiamentos e debêntures apresentava o seguinte cronograma de vencimentos: empréstimos, financiamentos e debêntures.

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2017	-	72.764	-	100.640
2018	91.180	20.597	155.476	85.506
2020	-	44.086	-	44.086
	<u>91.180</u>	<u>137.447</u>	<u>155.476</u>	<u>230.232</u>

d) Cláusulas restritivas

Em 31 de dezembro de 2017, partes relacionadas com a Sociedade não estavam em conformidade com determinado "covenant". A referida parte relacionada 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 Sociedade reclassificou do não circulante para o circulante o montante de R\$79.461 nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017, conforme a IAS 1 (CPC 26) – Apresentação das Demonstrações Contábeis.

11. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	2017	2016
Acireale Incorporação SPE Ltda.	6.942	6.865
Pisa Incorporação SPE Ltda.	-	1.000
Ravenna Incorporação Ltda.	-	5.369
	<u>6.942</u>	<u>13.234</u>
Circulante	1.312	5.974
Não circulante	5.630	7.260

12. OBRIGAÇÕES COM PARCEIROS EM EMPREENDIMENTOS

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

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

13. IMPOSTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

Os cálculos do imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS, quando aplicável, são feitos com base nos recebimentos das vendas (Instrução Normativa nº 84/79 da SRF). Para fins contábeis, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.1., a apuração é feita em regime de competência, considerando o reconhecimento da receita e dos custos de acordo com o percentual de conclusão dos empreendimentos, em conformidade com o OCPC 01 e OCPC 04. Os saldos dos impostos diferidos são como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PIS	506	527
COFINS	2.340	2.436
Imposto de renda	1.686	1.762
Contribuição social	888	928
	<u>5.420</u>	<u>5.653</u>
Circulante	3.755	3.492
Não circulante	1.665	2.161

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adiantamento 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
	<u>5.182</u>	<u>9.119</u>

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adiantamento de clientes por permuta:		
Amadora Incorporação SPE Ltda.	-	727
Castres Incorporação Ltda.(a)	-	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>6.126</u>	<u>61.188</u>
Circulante	6.027	15.457
Não circulante	99	45.731

(a) Em 2016, a SPE Castres consolidava a SPE Bergamo Incorporação SPE Ltda. que possuía o compromisso de permuta.

15. PROVISÕES

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

	<u>Controladora e Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>	
	Cíveis, trabalhistas e tributárias	Provisão de distrato	Total
	(a)	(b)	
Saldos finais em 31 de dezembro de 2015	1.152	115	1.267
(Reversão) constituição de provisão	(954)	197	(757)
Saldos finais em 31 de dezembro de 2016	198	312	510
Reversão de provisão	(89)	702	613
Saldos finais em 31 de dezembro de 2017	<u>109</u>	<u>1.014</u>	<u>1.123</u>

(a) Provisão cíveis, trabalhistas e tributárias

Em 31 de dezembro de 2017, a Sociedade e suas controladas estavam envolvidas em processos de natureza civil e trabalhista, decorrentes do curso normal dos seus negócios, que não envolvem valores individuais significativos. Com base na opinião dos consultores jurídicos da Sociedade e avaliação da Administração, foi registrada provisão para demandas judiciais no montante de R\$109 (R\$198 em 2016) na controladora, relativa a processos de naturezas cível e trabalhista, cuja probabilidade de perda foi classificada como provável.

Em 31 de dezembro de 2017 a Sociedade e suas controladas apresentam um saldo de contingências possíveis no valor de R\$16.168 (R\$12.202 em 2016).

(b) Provisão de distrato

A Sociedade constitui provisão para distratos para os clientes que apresentam evidências significativas de cancelamento de seus contratos, tanto para as obras entregues e em processo de repasse ou financiamento próprio, quanto aquelas em fase de construção.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2017, totaliza R\$1.014 (R\$312 em 31 de dezembro de 2016).

Os impactos da provisão de distrato são como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Estorno do contas a receber	(1.085)	(1.575)
Adição a imóveis a comercializar	1.504	1.072
Constituição de provisão (valores a restituir)	<u>(702)</u>	<u>(312)</u>
Efeito líquido da provisão	<u>(283)</u>	<u>(815)</u>

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

16.a. Capital social

Em 2016 foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$4.182 mediante a emissão de 4.181.500 quotas ao preço de R\$1,00 (um real) cada, as quais são totalmente subscritas e integralizadas com saldo de adiantamento para futuro aumento de capital em moeda corrente nacional.

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o capital social é de R\$201.605, e está representado por 201.604.500 quotas totalmente subscritas e integralizadas no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, totalmente pertencentes à LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

16.b. Adiantamento para futuro aumento de capital social

Em 31 de dezembro de 2017, a Sociedade havia registrado R\$20 na conta de adiantamento para futuro aumento de capital, com recursos recebidos da controladora LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

16.c. Destinação dos lucros

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

Em reunião dos quotistas realizada em 28 de abril de 2017 foi aprovada a distribuição antecipada de lucros no valor de R\$77.907.

Durante o exercício de 2017 a Sociedade distribuiu dividendos no valor de R\$23.031 (R\$77.907 em 2016) para a quotista LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A., cuja deliberação se dará na reunião de aprovação das demonstrações financeiras.

16.d. Resultado de transações com sócios

Representa os efeitos de transações com sócios em controladas durante os exercícios de 2017 e de 2016 que devem ser registrados no patrimônio líquido como determina o CPC 36 (R3).

17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Sociedade não apurou resultado tributável nos exercícios de 2017 e de 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 Sociedade apresenta saldo de prejuízos fiscais e de base negativa, respectivamente, assim demonstrados:

	<u>Controladora</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(55.525)	3.123
Efeitos das diferenças permanentes:		
Resultado de equivalência patrimonial	13.918	(35.330)
Baixa (capitalização) de encargos financeiros	11.932	(3.682)
Venda de participação societária a prazo	-	11.332
Ganho e perda em operações societárias	6.606	-
Outras (exclusões) adições, líquidas	(90)	(954)
Prejuízo fiscal/base negativa não reconhecidos	<u>(23.159)</u>	<u>(25.511)</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>
Receita de controladas consolidadas:		
Investidas pelo lucro presumido	10.040	7.991
Investidas pelo RET	<u>158.910</u>	<u>237.099</u>
	<u>168.950</u>	<u>245.090</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social no exercício (a)	<u>3.359</u>	<u>4.688</u>

(a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta para o exercício de 2017 e de 2016 a média de 1,99% e 1,91%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita de incorporação imobiliária	-	-	168.950	249.794
Receita de loteamento	-	19	-	19
Receita de serviços	2.799	5.604	2.799	5.604
Receita de aluguéis	-	-	-	201
	<u>2.799</u>	<u>5.623</u>	<u>171.749</u>	<u>255.618</u>
(-) Impostos (ISS, PIS e COFINS)	<u>(420)</u>	<u>(803)</u>	<u>(4.074)</u>	<u>(5.706)</u>
	<u>2.379</u>	<u>4.820</u>	<u>167.675</u>	<u>249.912</u>

19. CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(135.520)	(186.326)
Custo dos serviços prestados e aluguéis	-	(2)	-	(2)
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	(16.124)	(15.704)
	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>(151.644)</u>	<u>(202.032)</u>

20. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Pessoal	(9.869)	(12.999)	(9.887)	(13.016)
Serviços de terceiros	(1.216)	(644)	(1.760)	(1.320)
Despesas gerais	(797)	(905)	(14.432)	(4.105)
Despesas com depreciações e amortizações	(12)	(17)	(12)	(17)
Baixa de ágio	(439)	-	(439)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(5.383)	-
Reversões (provisões) de contingência	89	(432)	89	(629)
Provisão de distrato	-	-	(283)	-
Provisão para valor recuperável do imóvel	-	-	(6.866)	-
Despesas tributárias	(38)	(25)	(1.405)	(820)
	<u>(12.282)</u>	<u>(15.022)</u>	<u>(40.378)</u>	<u>(19.907)</u>

21. RESULTADO NA VENDA E DEMAIS OPERAÇÕES COM CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Acireale Incorporação SPE Ltda. (b)	-	54	-	54
Leal Participações Ltda. (b)	652	-	652	-
Phaser Incorporação SPE S.A. (b)	(2.484)	-	(2.484)	-
Ares da Praça Empreend. Imob. Ltda. (b)	560	-	560	-
Pisa Incorporação SPE Ltda. (b)	(6.125)	-	(6.125)	-
Mônaco Incorporação S.A. (b)	-	1.682	-	1.682
Serra Azul Incorporadora Ltda. (b)	-	(382)	-	(382)
Castres Incorporação Ltda. (b)	-	-	(1.702)	-
Outras operações (a)	(6.606)	(2.856)	(6.616)	(2.856)
	<u>(14.003)</u>	<u>(1.502)</u>	<u>(15.715)</u>	<u>(1.502)</u>

(a) Referem-se à distribuição desproporcional nas SPEs e outros ganhos e perdas com partes relacionadas decorrentes da alteração de participação societária.

(b) Saldo referente a venda de participação societária, conforme mencionado na nota explicativa nº 1.

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receitas financeiras:				
Aplicações financeiras	500	153	690	864
Receitas com atualizações monetárias	1.524	996	4.024	4.788
	<u>2.024</u>	<u>1.149</u>	<u>4.714</u>	<u>5.652</u>
Despesas financeiras:				
Juros e despesas bancárias	(256)	(110)	(767)	(364)
Atualização monetária de empréstimos e debêntures	(18.257)	(20.794)	(5.950)	(5.673)
Apropriação de gastos e prêmios de empréstimos e debentures	(2.426)	(1.126)	(2.428)	(1.126)
Outras despesas financeiras	-	-	(278)	(715)
	<u>(20.939)</u>	<u>(22.030)</u>	<u>(9.423)</u>	<u>(7.878)</u>

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gerenciamento de risco

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

a) Considerações sobre riscos

Risco de crédito e de realização

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de variação cambial

A Sociedade não possui ativos e passivos em moeda estrangeira.

Risco de liquidez

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

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

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

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

c) Operações com instrumentos derivativos

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

Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

	<u>R\$</u>	<u>%</u>
CDI (nota explicativa nº 10)	102.723	66,07
TR (nota explicativa nº 10)	52.497	33,77
IGPM (nota explicativa nº 10)	256	0,16
	<u>155.476</u>	<u>100,00</u>

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta sem levar em consideração a incidência de tributos, os juros fixos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado. A data-base utilizada para os financiamentos foi 31 de dezembro de 2017 projetando os índices para um período de 12 meses e verificando a respectiva sensibilidade em cada cenário:

	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável (valor contábil projetado)</u>	<u>Cenário I 25%</u>	<u>Cenário II 50%</u>
Capital de giro	CDI	9,93%	12,41%	14,90%
Posição contábil em 2017 - R\$102.723		10.200	12.748	15.306
Crédito imobiliário	TR	0,60%	0,75%	0,90%
Posição contábil em 2017 - R\$52.497		313	394	472
Cédula de crédito imobiliário	IGPM	-0,53%	-0,66%	-0,80%
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:

	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável (valor contábil projetado)</u>	<u>Cenário I 25%</u>	<u>Cenário II 50%</u>
Aplicações financeiras	CDI	9,93%	7,45%	4,97%
Posição contábil em 2017 - R\$7.621		757	568	379

24. SEGUROS

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

As coberturas de seguros em 31 de dezembro de 2017, estão demonstradas a seguir:

- (a) Riscos de engenharia - R\$81.985.
- (b) Responsabilidade cível - R\$10.000 - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.

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

25. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Baixa de encargos financeiros capitalizados pela venda de investimento	(10.183)	-	-	-
Juros capitalizados (apropriados) no investimento na controladora e nos imóveis a comercializar no consolidado	(1.749)	3.682	2.857	12.498

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

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

	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	<u>18.614</u>
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><u>162.232</u></u>

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

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 31 de dezembro de 2017, partes relacionadas com a Sociedade não estavam em conformidade com determinado "covenant", conforme mencionado na nota explicativa nº 10. A referida parte relacionada obteve renúncias escritas ("waivers") em março de 2018.

28. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Sociedade foram aprovadas pela Diretoria em 29 de março de 2018.