

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

31 de dezembro de 2018
com Relatório do Auditor Independente

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2018 e 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais	5
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas da
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.
São Paulo – SP.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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”. Somos independentes em relação à Companhia 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, 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.

Ênfase

Reconhecimento da receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.a, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, em 29 de março de 2018, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade 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 detectam 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos 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 obtemos 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, 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.

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

São Paulo, 26 de abril de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Uilian Dias Castro de Oliveira
Contador CRC-1SP223185/O-3

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativos					
Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	4	16	2.263	20.776	19.190
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	1.078	4.836
Contas a receber de clientes	6	-	-	50.599	92.338
Contas a receber pela venda de investimentos	7	-	-	2.651	-
Imóveis a comercializar	8	-	-	105.124	152.806
Contas a receber de partes relacionadas	10.1	596	940	8.482	10.249
Impostos a recuperar	9	550	579	3.054	4.094
Outros ativos circulantes		-	-	1.945	4.251
Total dos ativos circulantes		1.162	3.782	193.709	287.764
Não circulantes					
Contas a receber de clientes	6	-	-	13.761	47.120
Contas a receber pela venda de investimentos	7	-	-	-	2.400
Contas a receber de partes relacionadas	10.1	-	-	22.164	11.682
Imóveis a comercializar	8	-	-	10.672	25.303
Impostos a recuperar	9	-	-	9.201	10.278
Depósitos judiciais		9	9	714	919
Investimentos	11	301.345	391.314	136.505	212.565
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	16.091	78.882	2.467	8.089
Propriedade para investimento	12	-	-	74.116	339.303
Imobilizado		21	44	535	737
Intangível	13	52	52	13.953	14.372
Total dos ativos não circulantes		317.518	470.301	284.088	672.768
Total dos ativos		318.680	474.083	477.797	960.532

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Passivos					
Circulantes					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	21.245	14.711	68.431	309.098
Fornecedores	9	9	7	8.937	19.046
Obrigações trabalhistas e tributárias correntes		50	42	3.795	5.918
Obrigações tributárias parceladas		-	-	616	814
Impostos com recolhimento diferido	16	-	-	2.583	5.726
Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	14.154	12.713
Adiantamento de clientes		-	-	1.407	6.038
Débitos com partes relacionadas	10.2	65.377	42.603	9.784	7.975
Dividendos a pagar	10.2	-	-	9.556	-
Provisão para demandas judiciais	17	-	-	-	500
Outros passivos circulantes		2.551	2.403	4.312	8.230
Total dos passivos circulantes		89.232	59.766	123.575	376.058
Não circulantes					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	7.597	-	81.268	70.734
Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	5.000	5.630
Obrigações tributárias parceladas		-	-	1.073	1.726
Impostos com recolhimento diferido	16	-	-	565	1.749
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	-	-	19.939
Adiantamento de clientes		-	-	-	99
Obrigações com parceiros em empreendimentos		-	-	-	3.705
Provisão para perda com investimentos	11	-	-	244	4.689
Passivos contingentes		-	-	5.142	8.674
Provisão para demandas judiciais	17	-	-	13.631	19.466
Débitos com partes relacionadas	10.2	-	79.198	3.576	81.816
Outros passivos não circulantes		262	2.644	534	13.219
Total dos passivos não circulantes		7.859	81.842	111.033	231.446
Patrimônio líquido					
Capital social	18.1	240.579	240.579	240.579	240.579
Opções de ações outorgadas		4.516	4.516	4.516	4.516
(-) Ações em tesouraria	18.3	(26.676)	(26.792)	(26.676)	(26.792)
Reserva especial		(59.576)	(56.667)	(59.576)	(56.667)
Reservas de lucros		62.746	170.839	62.746	170.839
Total do patrimônio líquido		221.589	332.475	221.589	332.475
Participação dos não controladores		-	-	21.600	20.553
Total do patrimônio líquido		221.589	332.475	243.189	353.028
Total dos passivos e do patrimônio líquido		318.680	474.083	477.797	960.532

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita operacional líquida	20	-	-	124.579	201.966
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	22	-	-	(106.149)	(160.638)
Lucro bruto		-	-	18.430	41.328
(Despesas) receitas					
Despesas administrativas, comerciais e gerais	22	(3.113)	(3.084)	(43.492)	(76.091)
Equivalência patrimonial	11	(63.445)	(61.202)	14.860	14.080
Resultado na venda e outras operações com controladas	23	8.641	2	(12.420)	(9.100)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	12	-	-	(1.256)	(35.970)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		-	(1)	(9.573)	2.363
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(57.917)	(64.285)	(33.451)	(63.390)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	21	(3.462)	(13.723)	(67.438)	(42.856)
Receitas financeiras	21	3.286	1.738	13.450	7.660
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(58.093)	(76.270)	(87.439)	(98.586)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	24	-	-	(3.722)	(4.994)
Imposto de renda e contribuição social - diferido		-	-	21.721	2.676
Prejuízo líquido do exercício		(58.093)	(76.270)	(69.440)	(100.904)
Atribuível aos					
Controladores				(58.093)	(76.270)
Não controladores				(11.347)	(24.634)
				(69.440)	(100.904)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízo do exercício	(58.093)	(76.270)	(69.440)	(100.904)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	(58.093)	(76.270)	(69.440)	(100.904)
Atribuível aos				
Controladores			(58.093)	(76.270)
Não controladores			(11.347)	(24.634)
			(69.440)	(100.904)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Capital social	Opções de ações outorgadas	Ações em tesouraria	Reserva de lucros		Reserva especial	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
				Legal	Retenção de lucros	Resultado abrangente			
Saldos em 31 de dezembro de 2016	240.579	4.439	(18.405)	17.347	226.411	13.104	483.475	67.661	551.136
Venda de ações	-	-	498	-	-	-	498	-	498
Pagamento baseado em ações	-	77	-	-	-	-	77	-	77
Recompra de ações	18.3	-	(8.885)	-	-	-	(8.885)	-	(8.885)
Reversão de dividendos propostos	18.5	-	-	-	3.351	-	3.351	-	3.351
Participações dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(22.474)	(22.474)
Resultado de transações com sócios	-	-	-	-	-	(69.771)	(69.771)	-	(69.771)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(76.270)	-	(76.270)	(24.634)	(100.904)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	240.579	4.516	(26.792)	17.347	153.492	(56.667)	332.475	20.553	353.028
Pagamentos de dividendos	18.5	-	-	-	(50.000)	-	(50.000)	-	(50.000)
Venda de ações	-	-	370	-	-	-	370	-	370
Recompra de ações	18.3	-	(254)	-	-	-	(254)	-	(254)
Participações dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	12.394	12.394
Resultado de transações com sócios	-	-	-	-	-	(2.909)	(2.909)	-	(2.909)
Resultado do exercício	-	-	-	-	(58.093)	-	(58.093)	(11.347)	(69.440)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	240.579	4.516	(26.676)	17.347	45.399	(59.576)	221.589	21.600	243.189

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto

31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo líquido do exercício	(58.093)	(76.270)	(69.440)	(100.904)
Ajustes para conciliar o resultado com as disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	23	45	1.541	707
Resultado de equivalência patrimonial	63.445	61.202	(14.860)	(14.080)
Encargos financeiros sobre financiamentos	3.420	889	21.974	41.670
Baixa de encargos financeiros capitalizados	-	-	42.034	-
Apropriação de gastos e prêmios de empréstimos e debentures	-	-	1.597	-
Encargos financeiros sobre tributos parcelados	-	-	85	183
Encargos financeiros sobre débitos com partes relacionadas	(3.210)	9.198	(3.210)	9.198
Variação cambial sobre financiamentos	-	1.324	-	1.324
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	-	1.256	35.970
Impostos com recolhimento diferido	-	-	(4.327)	1.347
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(19.939)	(2.676)
Provisão (reversão) para demandas judiciais	-	-	(766)	8.683
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(6.046)	2.893
Ajuste a valor presente	-	-	(2.792)	-
Provisão para perda do valor recuperável de imóvel	-	-	(4.114)	6.866
Resultado na aquisição de investimentos, venda e outras operações com controladas	(11.518)	(2)	105.788	9.100
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-	-	-	(341)
Opções de ações outorgadas	-	77	-	77
Resultado da venda de imobilizado, intangível e propriedades para investimento	-	-	15.381	2.986
Decréscimo (acrécimo) em ativos:				
Contas a receber de clientes	-	-	77.501	19.379
Contas a receber por venda de investimento	-	-	(251)	(2.400)
Imóveis a comercializar	-	-	84.013	163.104
Contas a receber com partes relacionadas	344	-	(8.715)	(594)
Impostos a recuperar	29	57	2.117	1.217
Depósitos judiciais	-	(9)	(62)	234
Outros ativos circulantes	-	-	(11.430)	(847)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
(Decréscimo) acréscimo em passivos:				
Fornecedores	2	6	(9.284)	4.340
Obrigações trabalhistas e tributárias	8	2	1.599	(4.077)
Obrigações tributárias parceladas	-	-	2.955	(792)
Adiantamento de clientes	-	-	(4.599)	(55.051)
Débitos com partes relacionadas	(53.214)	42.603	(73.221)	(5.808)
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	(2.894)	(9.228)
Obrigações com parceiros em empreendimentos	-	-	-	(2.051)
Outros passivos	(1.864)	(1.481)	3.867	(29.761)
Caixa gerado (aplicado nas) pelas operações	(60.628)	37.641	125.758	80.668
Juros pagos	(2.950)	(1.392)	(22.201)	(40.587)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(3.722)	(4.994)
Caixa líquido gerados (aplicado nas) pelas atividades operacionais	(63.578)	36.249	99.835	35.087
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Resgate de aplicações financeiras	-	-	3.758	-
Acréscimo do imobilizado e intangível	-	-	(989)	(520)
Adiantamento para futuro aumento de investimento	62.791	(44.031)	5.622	21.735
Dividendos pagos aos acionistas	(50.000)	-	(50.000)	-
Dividendos recebidos de controladas	5.676	25.426	21.719	25.377
Aumento (redução) de capital em controladas	29.457	(960)	(38.551)	27.748
Aquisição/construção e baixa de propriedades para investimento	-	-	(2.145)	(1.786)
Venda de propriedade para investimento	-	-	203.700	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	47.924	(19.565)	143.114	72.554
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e debêntures	32.623	14.010	41.598	85.906
Pagamentos de empréstimos	(18.962)	(20.070)	(282.707)	(186.717)
Recursos capitalizáveis	-	498	-	498
Pagamento de compra de ações em tesouraria	(254)	(8.885)	(254)	(8.885)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamentos	13.407	(14.447)	(241.363)	(109.198)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.247)	2.237	1.586	(1.557)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.263	26	19.190	20.747
No fim do exercício	16	2.263	20.776	19.190
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.247)	2.237	1.586	(1.557)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

Os acionistas estabeleceram o plano de negócios da Companhia e determinaram sua atuação como *holding* para a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, próprios ou em parceria com terceiros, principalmente na incorporação e comercialização de imóveis residenciais de médio e alto padrão e comerciais. A Companhia, suas controladas e suas coligadas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária, bem como a participação em outras Companhias.

Posição financeira e plano da Administração para aumento da liquidez (Controladora)

Em 31 de dezembro de 2018, o balanço patrimonial da Companhia (Controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$88.070, representado substancialmente pelo saldo de débitos com partes relacionadas e empréstimos e financiamentos. A Administração realiza a gestão de caixa de forma consolidada, sendo que havendo necessidade de desembolsos por parte da Controladora, as investidas realizarão repasse dos recursos necessários para a manutenção das atividades.

1.1. Participações societárias

As demonstrações financeiras incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, apresentadas a seguir:

	% Participação 31.12.2018		% Participação 31.12.2017	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
<u>Investidas da LDI Desenvolvimento Imobiliária S.A.</u>				
Lindencorp Participações, Administração e Serviços Ltda.	99,86	-	99,86	-
Lindenhous Comercialização Private Ltda.	100,00	-	100,00	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	85,96	-	85,96	-
LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda.	100,00	-	100,00	-
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	100,00	-	100,00	-
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.(d)	100,00	-	95,49	-
Santo Abelardo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	82,50	-	-
<u>Investidas da Construtora Adolpho Lindenberg S.A.</u>				
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	-	100,00	-	100,00
Cal Construtora e Serviços da Mão de Obra Ltda.	-	100,00	-	100,00
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	-	100,00	-	100,00
<u>Investidas da LPU Lindencorp Part. e Urbanismo Ltda.</u>				
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário Ltda.(a)	-	-	-	100,00

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Participações societárias--Continuação

	% Participação 31.12.2018		% Participação 31.12.2017	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
<u>Investidas da Lindencorp Part. e Incorp. Ltda.</u>				
Acireale Incorporação SPE Ltda.	-	65,00	-	65,00
Amadora Incorporação Ltda.	-	90,00	-	90,00
Ancona Incorporação Ltda.(e)	-	100,00	-	-
Castres Incorporação Ltda.	-	100,00	-	100,00
Catanzarro Incorporação SPE Ltda.	-	100,00	-	100,00
Clermont Incorporação SPE Ltda.	-	100,00	-	100,00
Dolder Incorporação SPE Ltda.	-	50,00	-	50,00
Ferrette Incorporação Ltda. (b)	-	-	-	100,00
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	50,00
Laurenza Incorporação SPE S.A.	-	63,00	-	63,00
Lion Incorporação SPE Ltda.	-	100,00	-	100,00
Madière Incorporação Ltda.	-	100,00	-	100,00
Madri Incorporação SPE Ltda.	-	90,00	-	90,00
Morata Incorporação Ltda.	-	100,00	-	100,00
Morawa Incorporação SPE Ltda.	-	100,00	-	100,00
Novara Incorporação Ltda. (b)	-	-	-	100,00
Oxford Incorporação SPE Ltda.	-	100,00	-	100,00
Piacenza Incorporação SPE Ltda.	-	90,00	-	90,00
Pio XII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	-	100,00
Ravenna Incorporação Ltda.	-	100,00	-	100,00
Residencial Raízes Incorporação SPE Ltda.(a)	-	-	-	100,00
Rochelle Incorporação SPE Ltda. (a)	-	-	-	100,00
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	-	100,00	-	100,00
Segesta Incorporação SPE Ltda. (a)	-	-	-	100,00
Siracusa Incorporação SPE Ltda.	-	50,00	-	50,00
Toliara Incorporação SPE Ltda.	-	70,00	-	70,00
Trevi Incorporação Ltda. (b)	-	-	-	100,00
Treviso Incorporação SPE Ltda.	-	93,94	-	93,94
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	-	100,00	-	100,00
Valência Incorporação Ltda.	-	100,00	-	100,00
Varandas Residências Iluminadas SPE Ltda.	-	100,00	-	100,00
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	-	100,00	-	100,00
Viseu Incorporação Ltda.(c)	-	-	-	100,00
Win Work Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.(a)	-	-	-	100,00
<u>Investidas da REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.</u>				
F.A.S Campinas Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	50,00	-	50,00
Indaiatuba Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
Indaiatuba II Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	100,00	-	100,00
Shopping Mais Niterói Empreendimentos Imobiliários Ltda. (f)	-	-	-	100,00
Shopping Mais Niterói II Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	-	100,00
Shopping Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	70,93	-	70,93
Shopping Hortolandia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (f)	-	-	-	100,00
Santo Abelardo Empreendimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	82,50
Real Estate Partners Part. Adm. Serv.	-	100,00	-	100,00
Santo Eustaquio Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100,00	-	100,00
Shopping Valinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (f)	-	-	-	100,00
Shopping Mogi Butiri Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	-	50,00

- (a) Investidas indiretas encerradas no decorrer do exercício de 2018.
 (b) Investidas indiretas vendidas no decorrer do exercício de 2018.
 (c) Investidas indiretas transferidas no decorrer do exercício de 2018
 (d) Investidas direta, compra de participação no decorrer do exercício de 2018.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Participações societárias--Continuação

(e) Investida indireta constituída no decorrer do exercício de 2018.

(f) As investidas foram incorporadas pela controladora REP durante o exercício de 2018.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

a) Base de elaboração

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma. A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. As informações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria em 26 de abril de 2019.

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 Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota 11.

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis

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

Na venda de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 – Receita de contrato com cliente, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no. 02/2018.

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

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

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

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

Locação de lojas

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

3.2. Apuração do resultado de prestação de serviços e demais atividades--Continuação

Locação de lojas--Continuação

O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares, durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

Serviços

As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira) e estão relacionadas à prestação de serviços de construção. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Cessão de direitos

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

Reconhecimento de custos e despesas

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

3.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

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

a) *Custos orçados*

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

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

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

c) *Impostos*

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

A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de revisões por parte das autoridades fiscais. O valor dessas 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.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

d) *Valor das propriedades para investimento*

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

e) *Transações com pagamentos baseados em ações*

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 19.

f) *Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

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

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

3.5. Contas a receber de clientes e provisão para crédito de liquidação duvidosa

O contas a receber é demonstrado ao custo, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente. A provisão para devedores duvidosos é constituída, quando aplicável, com base na avaliação da Administração quanto à expectativa de perdas esperadas no contas a receber, considerando tanto o histórico de perdas quanto a expectativa de perda futura esperada.

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 determinado 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.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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; (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 Companhia, 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 Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre Companhias, saldos e ganhos não realizados entre empresas da Companhia 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

Os investimentos em controladas em conjunto são avaliados com base no método de equivalência patrimonial.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.9. Combinação de negócios

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente com os antigos controladores da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos. Na data da operação são mensurados:

- i) O ágio é mensurado como o excesso da soma da contraprestação transferida;
- ii) Valor das participações de não controladores na adquirida;
- iii) Valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver) sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver), o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

As participações de não controladoras que correspondam a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de liquidação são mensurados pelo valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos.

Quando a contrapartida transferida pela controladora em uma combinação de negócios inclui ativos ou passivos resultantes de um acordo de contrapartida contingente, a contrapartida contingente é mensurada pelo valor justo na data de aquisição e incluída na contrapartida transferida em uma combinação de negócios. As variações no valor justo da contrapartida contingente classificadas como ajustes do período de mensuração são ajustadas, com correspondentes ajustes ao ágio.

3.10. Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação de negócios (ver item 3.9 anterior), líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.11. Propriedades para investimentos

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

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

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

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

3.12. 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 essas 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.

3.13. 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*").

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

3.15. 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.

3.16. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.16. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Regime do Lucro Real: o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

Regime de lucro presumido: aplicável às Companhias cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

3.17. 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.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.18. Remuneração com base em ações

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

Transações liquidadas com títulos patrimoniais

O custo de transações com funcionários liquidadas com instrumentos patrimoniais, e com prêmios outorgados, é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um modelo de precificação externo, o qual utiliza um método de valorização apropriado. Mais detalhes estão demonstrados na Nota 19.

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

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

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

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.18. Remuneração com base em ações--Continuação

Todos os cancelamentos de transações liquidadas com títulos patrimoniais são tratados da mesma forma.

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição no cálculo do resultado por ação diluído (Nota 18.4).

3.19. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e Mensuração.

A adoção do CPC 48 / IFRS 9 não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros, instrumentos financeiros derivativos e na classificação e mensuração de ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes; e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Mensuração subsequente

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros

São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

- i) Ativos financeiros ao custo amortizado: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.19. Instrumentos financeiros—Continuação

- ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado por meio de outros resultados abrangentes: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros.
- iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no justo valor, também estão incluídos nesta categoria.

Passivos financeiros

A entidade deve classificar todos os passivos financeiros como mensurados ao custo amortizado, exceto por: (a) passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, (b) passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável, (c) contrato de garantia financeira, (d) compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado, (e) a contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios à qual deve ser aplicado o CPC 15.

3.20. Resultado por ação

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

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.21. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência da nova norma e alterações são descritas a seguir:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 16 - Operações em Arrendamento Mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade -IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IAS 12/CPC 32Tributos sobre o lucro	IFRIC 23 - Incerteza sobre o tratamento de impostos sobre o lucro. Refere-se ao tratamento, contabilização e apresentação de incertezas fiscais.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019.

A Companhia pretende adotar as novas normas e/ou alterações na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva. Na avaliação preliminar da Companhia, se espera que as modificações aplicáveis a partir de 2019 não tenham impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Bancos conta movimento	16	1	346	2.081
Aplicações financeiras	-	2.262	20.430	17.109
	16	2.263	20.776	19.190

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

5. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Aplicações financeiras de renda fixa (a)	-	4.836
Aplicações financeiras restritas (b)	1.078	-
	1.078	4.836

- (a) O saldo de R\$2.765 refere-se a aplicações financeiras restritas vinculadas ao Banco Ápice, sendo distribuído conforme a evolução das obras de revitalização do Shopping Bay Market. O saldo de R\$2.071 refere-se ao valor recebido da venda parcial do terreno de Jundiá - Santo Abelardo, que será desbloqueado mediante a conclusão de cláusulas resolutivas.
- (b) Os montantes de aplicações financeiras restritas referem-se aos bloqueios e operações compromissadas lastreada em debêntures e CDB-pós fixados. As aplicações financeiras em CDB-pós fixados possuem uma taxa de média ponderada de 97,4% e 99,3% do CDI a.a em 31 de dezembro de 2018. O saldo de R\$1.078 refere-se a recursos vinculados à construção de empreendimentos.

6. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Incorporação e venda de imóveis	62.901	130.730
Aluguéis e serviços a receber	8.296	24.403
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.837)	(12.883)
Ajuste a valor presente	-	(2.792)
	64.360	139.458
Circulante	50.599	92.338
Não circulante	13.761	47.120

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

O contas a receber de vendas de imóveis está substancialmente atualizado 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 contas a receber de imóveis não concluídos foi mensurado a valor presente considerando a taxa desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 3.15. Em 31 de dezembro de 2018, não houve taxa média de desconto (5,50% em 2017).

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Vencidos		
Até 30 dias	456	466
De 31 a 60 dias	2.341	1.236
De 61 a 90 dias	793	1.374
De 91 a 180 dias	2.444	3.210
De 181 a 360 dias	2.841	6.920
Acima de 361 dias	14.399	13.875
Total dos saldos vencidos (a)	23.274	27.081
A vencer		
Até 30 dias	14.367	16.522
De 31 a 60 dias	2.926	13.074
De 61 a 90 dias	4.397	18.709
Acima de 91 dias	5.635	16.952
Total dos saldos a vencer	27.325	65.257
	50.599	92.338

- (a) Dos saldos vencidos parte substancial refere-se aos contratos para os quais a Companhia, através de suas controladas, iniciou processo de execução da Alienação Fiduciária para retomada do imóvel: i) controlada Laurenza - em março de 2019 após execução extrajudicial, retomou unidade no valor de R\$5.000 de contas a receber de clientes sendo R\$2.151 do saldo vencido; ii) controlada Lion - iniciou processo de distrato e em abril de 2019, houve a retomada da unidade, no valor de R\$8.139 de contas a receber vencido; iii) controlada Jardim Morumbi, foi provisionado o valor de R\$6.627, que representa o valor realizável da unidade, cujo saldo vencido é de R\$11.025.

O saldo restante, refere-se ao contas a receber de clientes que aguardam o processo de financiamento para quitação dos valores remanescentes.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

O cronograma de vencimentos da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2018 e 2017 pode ser apresentado da seguinte forma:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
2019	-	34.722
2020	3.528	3.715
2021	3.032	3.677
Após 2021	7.201	5.006
	13.761	47.120

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

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2016	(9.990)
Adições	(5.383)
Exclusões	2.490
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(12.883)
Adições	(1.380)
Exclusões	7.426
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(6.837)

7. Contas a receber pela venda de investimentos

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Easy Construtora e Incorporadora Ltda.	2.571	2.399
Fábio Signorelli Viana	80	1
	2.651	2.400
Circulante	2.651	-
Não circulante	-	2.400

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\$2.571 (R\$2.399 em 2017) da Easy Construtora e Incorporadora Ltda. e 3.917 quotas do Sr. Fábio Signorelli Viana, restando um saldo a receber de R\$80 (R\$1 em 2017). O recebimento será realizado em seis parcelas sendo a primeira com vencimento em março de 2019. Em 2018, houve um aditivo ao contrato acima, incluindo despesas incorridas não equalizadas pelo sócio comprador Sr. Fábio Signorelli Viana.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imóveis a comercializar

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis em construção	-	11.534
Imóveis concluídos	31.799	97.951
Terrenos	86.749	75.490
Provisão para valor recuperável do imóvel	(2.752)	(6.866)
	115.796	178.109
Circulante	105.124	152.806
Não circulante	10.672	25.303

9. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
COFINS a recuperar	-	-	7.135	8.285
PIS a recuperar	-	-	1.556	1.806
IRPJ a recuperar	344	343	1.164	1.609
CSLL a recuperar	157	157	883	1.129
IRRF a recuperar sobre serviço	-	-	396	402
IRRF a recuperar sobre aplicação	49	79	967	976
Outros impostos a recuperar	-	-	154	165
	550	579	12.255	14.372
Circulante	550	579	3.054	4.094
Não circulante	-	-	9.201	10.278

10. Partes relacionadas

10.1. Contas a receber com partes relacionadas

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10. Partes relacionadas--Continuação

10.1. Contas a receber com partes relacionadas--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Dividendos a Receber:				
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	596	940	-	-
Phaser Incorporação SPE S.A.	-	-	7.505	2.427
Reserva Atlântica Empreendimentos S/A.	-	-	977	977
Messina Incorporação SPE Ltda.	-	-	-	3.943
Piper Empreendimentos S.A	-	-	-	1.240
Santa Lidia Empreend. e Participações Ltda.	-	-	-	1.656
Tutoia Empreendimentos Imobiliário S/A.	-	-	-	6
Parceiros em controladas e demais:				
Mas 1 Participações Ltda.	-	-	847	-
Lion Incorporação Ltda.	-	-	8.891	-
Amadora Incorporação Ltda.	-	-	317	-
Nabi Andrade Construtora Ltda.(a)	-	-	519	-
Lindencorp Part. e Incorporações Ltda. (a)	-	-	5.039	-
Even Const. e Inc. Ltda. (SPE Roseira Beta)	-	-	6	6
Even Const. e Inc. Ltda. (SPE Roseira Zeta)	-	-	18	-
Even Const. e Inc. Ltda. (SPE Roseira Eta)	-	-	22	20
Even Const. e Inc. Ltda. (SPE Roseira Delta)	-	-	37	-
Even C. e Inc. Ltda. (SPE Roseira Épsilon)	-	-	55	-
Even Const. e Inc. Ltda. (SPE Roseira Gama)	-	-	12	12
Even Const. e Inc. Ltda. (SPE Roseira Kappa)	-	-	7	7
EZ TEC Emp. e Partic. S.A. (Ares da Praça)	-	-	253	253
Associação Shopping Valinhos	-	-	-	270
Associação Shopping Hortolândia	-	-	-	913
Associação Shopping Bay Market	-	-	-	639
Associação Shopping Botucatu	-	-	5.939	4.502
Mútuo				
Solar Consultoria Imobiliária Ltda.	-	-	202	1.897
WTB Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	3.163
	596	940	30.646	21.931
Circulante	596	940	8.482	10.249
Não circulante	-	-	22.164	11.682

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10. Partes relacionadas--Continuação

10.2. Débitos com partes relacionadas e dividendos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Passivo circulante</u>				
Partes diretamente relacionadas ao grupo LDI:				
Lindencorp Part. e Incorporações Ltda. (a)	65.377	42.603	-	-
Forenza Incorporação SPE Ltda.	-	-	99	625
Laurenza Incorporação SPE S.A.	-	-	-	2.272
Novara Incorporação Ltda.	-	-	5	-
CAL Const. e Serviço de Mão de Obra Ltda.	-	-	5.039	-
Associação Shopping Botucatu	-	-	1.896	-
Parceiros em controladas e demais:				
Banco BTG Pactual S.A. (b)	-	79.198	-	79.198
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. S.A.	-	-	250	250
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. S.A.	-	-	475	315
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. S.A.	-	-	969	969
Fazenda R. Épsilon Empreend. Imob. S.A.	-	-	1.267	1.267
Fazenda R. Kappa Empreend. Imob. S.A.	-	-	351	351
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.	-	-	810	810
PDG Realty S.A. (SPE Jardim Morumbi)	-	-	2.199	2.619
Rossi Res. S.A. (SPE Costa São Caetano)	-	-	-	143
Rossi Residencial S.A. (SPE Londres)	-	-	-	100
Rossi Residencial S.A. (SPE Santa Amanda)	-	-	-	815
Rossi Residencial S.A. (SPE Sta Iza)	-	-	-	57
Dividendos a Pagar:				
Amadora Incorporação Ltda.	-	-	317	-
Lion Incorporação Ltda.	-	-	8.900	-
Laurenza Incorporação SPE S.A.	-	-	216	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	-	-	123	-
	65.377	121.801	22.916	89.791
Circulante	65.377	42.603	19.340	7.975
Não circulante	-	79.198	3.576	81.816

- a) Refere-se a saldo de conta corrente com a controlada Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.
- b) A LDI em conjunto com a Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("REP"), e seus acionistas, "Partes LDI", celebraram uma *put* e uma *call option* com o Banco BTG Pactual S.A ("BTGP"), onde (1) o BTGP possui uma *put option* de vender toda sua participação na LDI e REP por um valor predeterminado no contrato de compra e venda de ações ("contrato") e as Partes LDI possuem um Call option de comprar a participação do BTGP na LDI e REP considerando o mesmo valor predeterminado. Ademais, este contrato poderá ser liquidado em dação em pagamento de ações de uma terceira companhia (NewCo), caixa ou com dação em pagamento de ativo imobilizado específico descritos no contrato. A dívida foi liquidada antecipadamente em junho e julho de 2018.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10. Partes relacionadas--Continuação

10.3. Remuneração da Administração

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada no dia 27 de abril de 2018, fixou a remuneração global anual da Companhia em até R\$4.000, sendo pago no exercício de 2018 o montante de R\$844 (R\$691 em 2017), registrado na rubrica "Despesas de Pessoal".

11. Investimentos

Representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Participações em controladas	288.876	387.527	-	-
Participações em não controladas	2.501	2.493	136.505	212.565
Passivo contingente reconhecido em combinação de negócios	-	(8.674)	-	-
Ágio e mais-valia de ativos (a)	9.968	9.968	-	-
	301.345	391.314	136.505	212.565
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	16.091	78.882	2.467	8.089
Provisão para perda com investimentos em não controladas	-	-	(244)	(4.689)
	317.436	470.196	138.728	215.965

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

11.1. Informações sobre as controladas diretas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com o balanço na data-base 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

31 de dezembro de 2018

	Ações/ quotas	Capital social	Percentual de participação	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor investimento
<u>Companhias controladas LDI</u>							
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	1.116.357	16.000	85,96%	2.500	26.023	2.148	22.369
Santo Abelardo Empreendimentos S.A.	6.569.000	6.569	82,50%	(137)	39.385	(113)	32.494
Lindencorp Participações, Administração e Serviços Ltda.	6.558.000	6.558	99,86%	323	441	322	439
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	201.605.000	201.605	100,00%	(18.815)	147.908	(18.815)	147.908
LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda.	51.932.000	51.932	100,00%	6.156	11.639	6.156	11.639
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	198.308.000	198.308	100,00%	(53.281)	74.027	(53.281)	74.027
						<u>(63.583)</u>	<u>288.876</u>
<u>Companhias coligadas LDI</u>							
Lindex Estacionamento Ltda.	3.758.000	3.758	50,00%	276	5.005	138	2.501
						<u>138</u>	<u>2.501</u>
						<u>(63.445)</u>	<u>291.377</u>

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

11.1. Informações sobre as controladas diretas--Continuação

31 de dezembro de 2018--Continuação

	Ações/ quotas	Capital social	Percentual de participação	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor investimento
<u>Companhias coligadas LPI</u>							
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.(a)	-	-	20,00%	-	-	(300)	-
Sei Novo Negócio 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.(a)	-	-	50,00%	-	-	(117)	-
Piper Empreendimento S.A.(a)	-	-	40,00%	-	-	30	-
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A.	336.728	337	8,11%	(3)	185	-	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%	(431)	2.330	(35)	189
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. S.A.	2.534.029	2.534	8,11%	(324)	2.130	(26)	173
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.	5.952.072	5.952	8,11%	(854)	5.349	(69)	434
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. S.A.	2.724.007	2.724	8,10%	254	2.733	21	221
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. S.A.	9.377.236	9.377	8,11%	(863)	8.246	(70)	669
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. S.A.	7.723.085	7.723	8,11%	(1.375)	6.206	(110)	503
Santa Iza Empreend. Imob. Ltda.(a)	-	-	20,00%	-	-	55	-
Marsala Incorporação SPE Ltda.	29.910.719	29.911	25,00%	(441)	20.879	(110)	5.220
Messina Incorporação SPE Ltda.(a)	-	-	40,00%	-	-	(600)	-
Forenza Incorporação SPE Ltda.	46.791.398	46.791	46,50%	74	51.737	34	24.058
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.(a)	-	-	25,00%	-	-	(146)	-
Londres Empreend. SPE S.A.(a)	-	-	25,00%	-	-	(125)	-
Phaser Incorporação SPE S.A.	137.290.226	137.290	13,75%	38.875	224.777	5.345	30.907
Santa Lidia Empreend. e Particip. SPE Ltda.	-	-	50,00%	-	-	1.465	-
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	17.203.595	17.204	15,00%	16.269	78.357	2.440	11.754
Tutoia Empreendimento Imobiliário S.A.	1.000	1	25,00%	2	168	1	42
<u>Companhias coligadas LPU</u>							
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S.A.	328.963	329	20,00%	37.817	36.915	7.563	7.383
Reserva Atlântica Empreendimentos S.A.	3.240.000	3.240	33,33%	(1.876)	(691)	(625)	(230)
Sartirana Administ. Particip. e Agropecuária Ltda	73.000	73	17,28%	19	206	3	36
Salzburgo Incorporação SPE Ltda.	200.000	200	1,00%	-	(1.362)	-	(14)
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	-	-	17,28%	-	-	35	-
Maravat Incorporação SPE Ltda.	-	-	17,28%	-	-	2	-
Verona Incorporação SPE Ltda.	-	-	17,28%	-	-	10	-
<u>Companhia coligadas REP</u>							
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	133.008.341	133.008	17,28%	239	135.447	41	23.405
Maravat Incorporação SPE Ltda.	123.372.036	123.372	17,28%	(41)	123.174	(7)	21.286
Verona Incorporação SPE Ltda.	37.590.000	37.590	17,28%	98	44.488	17	7.687
Évora Incorporação Ltda.	100.000	100	34,00%	-	23	-	8
						14.860	136.261
Provisão para perda de Investimento							244
Total do investimento							136.505

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

11.1. Informações sobre as controladas diretas--Continuação

31 de dezembro de 2017

	Ações/ quotas	Capital social	Percentual de participação	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor investimento
<u>Companhias controladas LDI</u>							
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	1.116.357	16.000	85,96%	4.605	24.217	3.958	20.817
Lindenhouse Comercialização Private Ltda.	4.088.000	4.088	100,00%	(694)	46	(694)	46
Lindencorp Participações, Administração e Serviços Ltda.	6.558.000	6.558	99,86%	215	118	213	118
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	201.605.000	201.605	100,00%	(55.525)	166.699	(55.525)	166.699
LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda.	51.932.000	51.932	100,00%	1.120	57.087	1.122	57.087
REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	198.308.000	198.308	95,49%	(10.904)	149.504	(10.412)	142.760
						<u>(61.338)</u>	<u>387.527</u>
<u>Companhias coligadas LDI</u>							
Lindex Estacionamento Ltda.	3.758.000	3.758	50,00%	276	4.986	138	2.493
						<u>138</u>	<u>2.493</u>
						<u>(61.202)</u>	<u>390.020</u>
<u>Companhias coligadas LPI</u>							
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	(172)	(20.389)	(34)	(4.078)
Sei Novo Negócio 39 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	246.000	246	50,00%	(3)	242	(1)	121
Piper Empreendimento S.A.	3.003.751	3.004	40,00%	213	2.854	85	1.142
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A.	336.728	337	8,11%	-	189	-	15
Fazenda Roseira Eta Empreend. Imob. S.A.	326.340	326	8,11%	-	176	-	14
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. S.A.	2.690.101	2.690	8,11%	(70)	2.761	(6)	224
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. S.A.	2.534.029	2.534	8,11%	31	2.454	2	199
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.	5.952.072	5.952	8,11%	(151)	6.009	(12)	487
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. S.A.	2.724.007	2.724	8,10%	(241)	3.775	(20)	306
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. S.A.	9.377.236	9.377	8,11%	(372)	9.152	(30)	742
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. S.A.	7.723.085	7.723	8,11%	(361)	7.645	(29)	620
Santa Iza Empreend. Imob. Ltda.	1.000	1	20,00%	567	9.181	113	1.836
Marsala Incorporação SPE Ltda.	29.910.719	29.911	25,00%	(522)	20.726	(130)	5.181
Messina Incorporação SPE Ltda.	4.703.222	4.703	40,00%	4.999	3.228	1.999	1.291
Forenza Incorporação SPE Ltda.	46.791.398	46.791	46,50%	280	49.089	130	22.826
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	1.000	1	25,00%	11	12	3	3
Londres Empreend. SPE S.A.	1.000	1	25,00%	159	2.677	40	669
Phaser Incorporação SPE S.A.	135.030.226	135.030	13,75%	(2.869)	326.533	(694)	44.898
Santa Lidia Empreend. e Particip. SPE Ltda.	100	-	50,00%	211	9.030	106	4.515
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	17.203.595	17.204	15,00%	10.636	83.838	2.725	12.578
Tutoia Empreendimento Imobiliário S.A.	1.000	1	25,00%	1	291	-	73

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

11.1. Informações sobre as controladas diretas--Continuação

31 de dezembro de 2017--Continuação

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos—Continuação

11.2. Movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Saldos no início do exercício	391.314	477.061	207.876	250.848
Adições por aporte de capital	23.070	3.309	56.023	25.616
Baixas por redução de capital	(52.527)	(2.349)	(5.078)	(5.478)
Baixas pela venda de investimento	(33)	-	(111.955)	(58.144)
Dividendos recebidos e a receber	(5.676)	(25.507)	(21.719)	(20.204)
Ganho ou perda em transação com sócios	(32)	2	(12.420)	1.158
Passivos contingentes reconhecidos em combinações de negócios (a)	8.674	-	8.674	-
Equivalência patrimonial	(63.445)	(61.202)	14.860	14.080
Saldo no final do exercício	301.345	391.314	136.261	207.876

(a) Em 29 de junho de 2018, a Companhia alterou sua participação na controlada REP - Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A., passando a deter o controle da investida com 100,00% de suas ações e, com isso, passou a consolidar suas demonstrações financeiras.

11.3. Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os saldos são representados por adiantamentos efetuados às seguintes controladas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Companhias controladas</u>				
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	8.744	20	-	-
Mas 1 Participações Ltda.	845	973	-	973
LPU Lindencorp Participações e Urbanismo Ltda.	-	2.474	-	-
Santo Abelardo Empreendimentos e Participações Ltda.	735	-	-	-
Rep - Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.	5.767	75.415	-	-
	16.091	78.882	-	973
<u>Companhias coligadas</u>				
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. S.A.	-	-	2	2
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. S.A.	-	-	7	5
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. S.A.	-	-	7	7
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. S/A	-	-	41	-
Fazenda Roseira Épsilon Emp. Imob. S/A	-	-	53	-
Forenza Incorporação SPE Ltda.	-	-	98	841
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	3.418
Tolliara Inc. SPE Ltda	-	-	9	-
Amadora Inc. SPE Ltda	-	-	1	-
Trevi Incorporação SPE Ltda.	-	-	625	-
Valencia Incorporação Ltda	-	-	28	-
INK Pinheiros Empreendimento	-	-	802	-
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	-	-	13	400
Maravat Incorporação SPE Ltda.	-	-	6	-
Verona Incorporação SPE Ltda.	-	-	319	775
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	24	24
Reserva Atlântica Empreend. S.A.	-	-	298	96
Salzburgo Incorporação SPE Ltda.	-	-	2	2
Évora Incorporação Ltda.	-	-	-	606
Sartirana Administ, Particip. e Agropecuária Ltda.	-	-	132	16
Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	175
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	-	-	-	749
	-	-	2.467	7.116
	16.091	78.882	2.467	8.089

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12. Propriedade para investimento

	Empreendimentos em operação	Terrenos para desenvolvimento (a)	'Total
Saldos em 2016	325.644	42.303	367.947
Aquisições e benfeitorias (a)	1.786	-	1.786
Juros capitalizados	8.526	-	8.526
Transferências	18.123	(18.123)	-
Baixas	-	(2.986)	(2.986)
Ajuste a valor justo (b)	(38.776)	2.806	(35.970)
Saldos em 2017	315.303	24.000	339.303
Aquisições e benfeitorias (a)	2.145	-	2.145
Juros capitalizados	4.072	-	4.072
Baixas (d)	(223.066)	-	(223.066)
Baixa de juros capitalizados (d)	(35.030)	-	(35.030)
Transferências (c)	-	(24.000)	(24.000)
Ajuste a valor justo (b)	10.692	-	10.692
Saldos em 2018	74.116	-	74.116

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

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

(c) Reclassificação dos terrenos de Indaiatuba para o grupo de estoques, o valor de R\$11.948 referente ao valor justo dos terrenos foi baixado para o resultado, na linha de "Ajuste a valor justo de propriedades para investimento.

(d) Em 30 de agosto de 2018, a REP - Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("REP") vendeu os Shoppings Mais Niterói, Hortolândia e Valinhos para a Fundo Investimento gerido pelo Votorantim, gerando uma receita de R\$203.700, e um custo de R\$223.066, além disso, houve a baixa dos juros capitalizados no montante de R\$35.030:

Propriedade vendida	Data da venda	Receita	Custo	Outros custos (a)	Perda
Shopping Bay Market	08/2018	94.878	98.990	(3.555)	(557)
Shopping Hortolândia	08/2018	73.822	85.226	2.323	(13.727)
Shopping Valinhos.	08/2018	35.000	38.850	(2.757)	(1.093)
		203.700	223.066	(3.989)	(15.377)

a) Valor refere-se aos saldos de ativos e passivos que foram baixados devido a venda da operação dos shoppings, como contas a receber, fornecedores, provisão para demandas judiciais etc.

Valor justo das propriedades para investimento

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

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12. Propriedade para investimento--Continuação

Essas projeções são descontadas para a data-base da avaliação a uma taxa de desconto de mercado. A periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimento é anual.

As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2018 e 2017 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionada estão descritas a seguir:

Custo do capital	2018	2017
Taxa de desconto	9,83%	4,00%
Taxa de crescimento na perpetuidade	7,30%	4,00%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Cap rate	2,53%	2,80%
ABL (25.531,23 m2) (26.314,93 m2)	18.109,30	18.665,18
ABL VAGA (7.399,51 m2) (6.607,88 m2)	4.686,97	5.248,47

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

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

13. Intangível

	Taxa anual de amortização - %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ágio - Pedreira Itaquera	-	-	-	2.849	4.234
Ágio - Construtora Adolpho Lindenberg	-	-	-	9.968	9.968
		-	-	12.817	14.202
Marcas e patentes	-	52	52	1.102	163
Softwares	20	316	316	708	643
Amortização de Intangível acumulada		(316)	(316)	(674)	(636)
		52	52	1.136	170
Intangível líquido		52	52	13.953	14.372

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Cédula de Crédito Bancário - CCB (i)	28.842	14.711	28.842	60.742
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	-	-	29.092	163.209
Debêntures (iv)	-	-	6.137	11.543
Crédito Imobiliário (iii)	-	-	85.628	146.564
(-) Gastos com emissão	-	-	-	(2.226)
	28.842	14.711	149.699	379.832
Circulante	21.245	14.711	68.431	309.098
Não circulante	7.597	-	81.268	70.734

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

- (i) Na Controladora, as operações de Cédula de Crédito Bancário (CCB) estão sujeitas à variação do Euribor e, adicionalmente no Consolidado, por Certificados Depósito Interbancário (CDI), acrescida de juros que variam de 2,65% a 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 juros que variam de 9,0% a 11,00% ao ano.

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

(iv) *Debêntures*

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14. Empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

(iv) *Debêntures--Continuação*

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 de juros mensais a partir de janeiro de 2018 e pagamento do principal com vencimento em dezembro de 2019.

Como garantia, as debêntures contarão com garantia real de alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de Companhia 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 Companhia 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 Companhia não cumprir com essas cláusulas e na data a empresa esta adimplente com as cláusulas resolutivas.

b) Movimentação de empréstimos, financiamentos e debêntures

A movimentação dos saldos de empréstimos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Saldos no início do exercício	14.711	19.950	379.832	478.236
Captação de empréstimos	32.623	14.010	41.598	74.406
Captação de debêntures	-	-	-	11.500
Pagamentos de empréstimos	(18.962)	(20.070)	(282.707)	(186.717)
Pagamentos de juros	(2.950)	(1.392)	(22.201)	(40.587)
Varição cambial sobre empréstimos	-	1.324	-	1.324
Juros sobre empréstimos capitalizados	-	-	5.534	-
Juros sobre empréstimos e debêntures	3.420	889	19.867	41.670
Juros sobre CRI	-	-	6.156	-
Gastos com emissão do CRI e Debêntures	-	-	1.597	-
Gastos e prêmios na emissão de debêntures – amortização	-	-	23	-
Saldo no final do exercício	28.842	14.711	149.699	379.832

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14. Empréstimos, financiamentos e debêntures--Continuação

c) Cronograma de vencimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	14.711	-	309.098
2019	21.245	-	68.431	5.207
2020	7.597	-	13.254	5.207
2021	-	-	5.657	5.207
2022 em diante	-	-	62.357	55.113
	28.842	14.711	149.699	379.832

15. Obrigações por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Acireale Incorporação SPE Ltda.	7.020	6.942
Santo Abelardo Empreend. e Participações SPE Ltda.	12.134	11.401
	19.154	18.343
Circulante	14.154	12.713
Não circulante	5.000	5.630

16. Impostos com recolhimento diferido

Os saldos dos impostos diferidos são como segue:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
PIS	278	596
COFINS	1.284	2.754
ISS	6	22
Imposto de renda	1.054	2.805
Contribuição social	526	1.298
	3.148	7.475
Circulante	2.583	5.726
Não circulante	565	1.749

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2018, as controladas estavam envolvidas em processos de natureza civil e trabalhista, decorrentes do curso normal dos seus negócios, que não envolvem valores individuais significativos. Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da Administração, foi registrada provisão para demandas judiciais no montante de R\$13.631 (R\$19.966 em 2017) no consolidado, relativa a processos de naturezas cível e trabalhista, cuja probabilidade de perda foi classificada como provável.

A movimentação da provisão para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo Inicial	19.966	11.183
Adições/Reduções líquidas do período (a)	(6.335)	8.783
	13.631	19.966
Circulante	-	500
Não circulante	13.631	19.466

- a) Da movimentação líquida do período, R\$5.569 refere-se a baixa de demandas judiciais do shopping Bay Market, cuja operação foi vendida em agosto de 2018.

A Companhia e suas controladas possuíam em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os seguintes valores relativos a processos classificados pelos consultores jurídicos com probabilidade de perda possível, os quais não necessitam de provisão reconhecida contabilmente:

Natureza	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Trabalhista	4.037	27.803
Tributária	15.411	8.251
Cível	12.690	20.342
	32.138	56.396

18. Patrimônio líquido

18.1. Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é de R\$240.579, representado por 93.057.417 ações ordinárias, sendo todas nominativas, e sem valor nominal totalmente integralizadas.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.2. Destinação dos lucros

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

18.3. Ações em tesouraria

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia adquiriu 58.400 ações ordinárias sua própria emissão pelo valor de R\$254 para manutenção em tesouraria através do programa de recompra aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 20 de março de 2014.

O saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2018 é de R\$26.676, que totalizam 8.227.456 ações ordinárias.

18.4. Lucro líquido por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro líquido por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

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

<u>Lucro básico e diluído por ação</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores	(58.093)	(76.270)
Denominador (em milhares de ações):		
Média ponderada de ações - básico	93.057.417	93.057.417
Lucro líquido básico por ação - em R\$	(0,6243)	(0,8196)

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.5. Distribuição de dividendos

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

Em 14 de agosto de 2018 foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o pagamento dos dividendos na proporção de suas respectivas participações, no total de R\$50.000, valor fruto dos dividendos retidos dos anos anteriores.

19. Pagamento baseado em ações

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

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

Programa de opção de compra de ações

Características do Programa

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

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

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

19. Pagamento baseado em ações--Continuação

Metodologia de precificação e contabilização

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

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

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

Os planos outorgados foram:

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

19.1. Movimentação das opções

<u>Programa</u>	<u>2ª outorga</u>
<u>Data da outorga</u>	<u>20/03/2014</u>
Em 31 de dezembro de 2016	566.250
Exercidas no exercício	<u>(186.500)</u>
Em 31 de dezembro de 2017	379.750
Exercidas no exercício	<u>(180.750)</u>
Em 31 de dezembro de 2018	199.000

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

20. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Receita de incorporação imobiliária	110.524	168.950
Receita de loteamento	129	373
Receita de serviços	7.916	8.844
Receita de aluguéis	10.449	32.159
	129.018	210.326
(-) Impostos (ISS, INSS, PIS e COFINS)	(4.439)	(8.360)
Receita líquida	124.579	201.966

21. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas financeiras:				
Aplicações financeiras	59	1.658	1.002	2.969
Receitas com atualizações	17	80	9.238	4.691
Outras receitas financeiras	3.210	-	3.210	-
	3.286	1.738	13.450	7.660
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(2)	(35)	(220)	(852)
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(3.420)	(889)	(21.951)	(24.991)
Apropriação de gastos e prêmios de empréstimos e debentures	-	-	(1.597)	-
Atualização monetária contas a pagar partes relacionadas	-	(9.198)	-	(9.198)
Baixa de juros capitalizados sobre empréstimos	-	-	(7.004)	-
Baixa de juros capitalizados CRI REP (Nota 12)	-	-	(35.030)	-
Variação cambial passiva	-	(2.955)	-	(2.955)
Outras despesas financeiras	(40)	(646)	(1.636)	(4.860)
	(3.462)	(13.723)	(67.438)	(42.856)
	(176)	(11.985)	(53.988)	(35.196)

22. Informação sobre natureza dos custos e das despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Pessoal	(845)	(919)	(7.221)	(25.094)
Serviços de terceiros	(679)	(1.205)	(13.707)	(8.188)
Despesas administrativas	(1.566)	(913)	(27.441)	(28.014)
Despesas com depreciação e amortização	(23)	(45)	(1.541)	(707)
Despesas comerciais	-	(2)	(4.508)	(6.344)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (Nota 6)	-	-	6.046	(2.893)
Provisão para perda do valor recuperável de imóvel (Nota 8)	-	-	4.114	(6.866)
Provisão para demandas judiciais (Nota 17)	-	-	766	(8.783)
Custo de incorporação imobiliária	-	-	(92.909)	(127.707)
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	(5.704)	(16.124)
Custo dos serviços prestados e aluguéis	-	-	(7.536)	(6.009)
	(3.113)	(3.084)	(149.641)	(236.729)

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

22. Informação sobre natureza dos custos e das despesas--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(106.149)	(160.638)
Despesas gerais, administrativas e comerciais	(3.113)	(3.084)	(43.492)	(76.091)
	(3.113)	(3.084)	(149.641)	(236.729)

23. Resultado na venda e outras operações com controladas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Baixa de passivos contingentes (Nota 11)	8.674	-	8.674	-
Santa Amanda Emp. Imo. Ltda.	-	-	3.814	-
Piper Empreendimento S/A	-	-	(1.816)	-
Santa Iza Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	(1.217)	-
Messina Incorporação SPE Ltda.	-	-	(3.330)	-
Shopping Bay Market Emp. Ltda. (Nota 12)	-	-	(557)	-
Shopping Hortolandia Emp. Ltda. (Nota 12)	-	-	(13.727)	-
Shopping Valinhos Emp. Ltda. (Nota 12)	-	-	(1.093)	-
Shopping Mogi Butiri Emp. Ltda.	-	-	(5.304)	-
Phaser Empreendimento S/A	-	-	-	(2.485)
Pisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(6.125)
Bergamo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(1.702)
Outras operações	(33)	2	2.136	1.212
	8.641	2	(12.420)	(9.100)

24. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia não apurou resultado tributável nos exercícios de 2018 e 2017, 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 2018 e de 2017, a Companhia apresentou saldo de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição social conforme segue:

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(58.093)	(76.269)
Resultado de equivalência patrimonial	63.445	61.202
Outras adições, líquidas	(8.549)	3.559
Prejuízo fiscal e base negativa não constituídos	(3.197)	(11.508)

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

24. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
<u>Correntes:</u>		
Receita de controladas consolidadas:		
Investidas pelo lucro presumido	9.221	42.200
Investidas pelo RET	111.752	158.909
	<u>120.973</u>	<u>201.109</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social corrente no exercício (a)	<u>3.722</u>	<u>4.994</u>

(a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 3,08% e 2,48%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

Diferidos

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Passivo fiscal diferido:		
Imposto de renda e contribuição social sobre a mensuração a valor justo das propriedades para investimento	-	19.939

25. Instrumentos financeiros

Gerenciamento de risco

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

a) *Considerações sobre riscos*

Risco de crédito e de realização

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Considerações sobre riscos--Continuação

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de liquidez

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

Risco de câmbio

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

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

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

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

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

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, as controladas não possuíam operações com instrumentos financeiros na forma de derivativos.

Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI e TR adicionado aos juros divulgados na Nota 14 para capital de giro.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2018, foram definidos três cenários diferentes. Com base na taxa do CDI, TR e Euro vigentes em 31 de dezembro de 2018 e na exposição cambial ao Euro relacionada à dívida, foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas as variações de 25% e 50%.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo consolidado de empréstimos e financiamentos apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

	R\$	%
CDI (Nota Explicativa nº14)	64.071	42,80
TR (Nota Explicativa nº 14)	85.628	57,20
	<u>149.699</u>	<u>100,00</u>

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

	Risco	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I 25%	Cenário II 50%
Capital de giro	CDI	6,40%	8,00%	9,60%
Posição contábil em 2018 - R\$64.071		4.101	5.126	6.151
SFH	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Posição contábil em 2018 - R\$85.628		-	-	-

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2018, o saldo consolidado de aplicações financeiras apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Operações com instrumentos derivativos--Continuação

	Risco	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário I 25%	Cenário II 50%
Aplicações financeiras	CDI	6,40%	8,00%	9,60%
Posição contábil em 2018 - R\$21.508		1.377	1.721	2.065

26. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As coberturas de seguros em 31 de dezembro de 2018 estão demonstradas a seguir:

- (a) Riscos de engenharia - R\$63.842.
- (b) Responsabilidade cível - R\$5.000 - 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.

27. Demonstrações dos fluxos de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Juros capitalizados registrados como imóveis a comercializar no consolidado	-	-	(3.481)	(1.749)
Juros capitalizados registrados como propriedade para investimento no consolidado	-	-	4.072	8.526
Debitos com partes relacionadas	-	-	-	70.000

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

28. 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.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	-	30.129
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (**)	-	(18.105)

(*) 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.