

MDL Realty
Incorporadora S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações do resultado	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º andar
20031-000 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone 55 (21) 3515-9400, Fax 55 (21) 3515-9000
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores e Acionistas da
MDL Realty Incorporadora S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MDL Realty Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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



avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Rio de Janeiro, 7 de abril de 2016

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Luiz Ferreira
Contador CRC RJ-087095/O-7

MDL Realty Incorporadora S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014			31/12/2015	31/12/2014		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.941	10.716	63.448	23.224	Empréstimos e financiamentos	13	100.908	40.681	184.342	91.794
Títulos e valores mobiliários	5	137	-	2.200	409	Fornecedores		2.106	1.839	13.408	17.275
Contas a receber de clientes	6	3.880	3.130	372.282	345.429	Obrigações trabalhistas e tributárias		786	842	5.464	5.611
Valores a receber	7	21.943	44.012	26.047	50.523	Impostos e contribuições a recolher	17	-	-	18.932	16.501
Imóveis a comercializar	8	57.552	77.023	362.283	276.029	Adiantamentos de clientes	15	21	-	10.124	15.614
Impostos a recuperar		21.810	976	22.720	1.835	Dividendos a pagar	19	-	8.565	-	8.565
Créditos diversos		1.052	729	4.016	4.208	Obrigações por aquisições de imóveis	14	4.530	12.799	25.462	48.564
Total do ativo circulante		108.315	136.586	852.996	701.657	Outros contas a pagar		2.999	-	31.751	15.485
Não circulante						Total do passivo circulante		111.350	64.726	289.483	219.409
Contas a receber de clientes	6	-	-	106.246	145.941	Não circulante					
Valores a receber	7	88.836	80.000	88.836	80.000	Empréstimos e financiamentos	13	407.172	372.341	554.390	473.944
Imóveis a comercializar	8	66	19.087	77.095	131.663	Operações de mútuo	9.1	2.588	2.588	2.676	2.676
Operações de mútuo	9.1	3.000	920	3.000	920	Contas correntes com parceiros	9.3	4.176	34.329	8.217	17.638
Contas correntes com parceiros	9.3	4.603	4.950	3.988	3.876	Swap a pagar	20	13.970	-	13.970	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.2	72.306	187.966	13.726	12.476	Contas a pagar		8.780	4.816	8.780	4.816
Investimentos	10.1	479.886	435.164	53.414	53.013	Obrigações por aquisições de imóveis	14	-	4.000	139.298	79.524
Propriedades para investimento	11	-	-	72.201	67.909	Provisão para contingências	18	910	1.625	2.323	5.085
Juros capitalizados em controladas	8	18.501	17.510	-	-	Passivo a descoberto	10.1	18.877	37.213	2.209	-
Imobilizado	12	3.275	6.511	5.574	8.973	Impostos e contribuições a recolher	17	-	-	7.045	10.921
Intangível		1.725	1.792	1.828	1.902	Total do passivo não circulante		456.473	456.912	738.908	594.604
Total do ativo não circulante		672.198	753.900	425.908	506.673	Patrimônio líquido					
						Capital social		272.814	237.000	272.814	237.000
						Reserva de lucros		-	131.848	-	131.848
						Prejuízos acumulados		(60.124)	-	(60.124)	-
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		212.690	368.848	212.690	368.848
						Participação de não controladores		-	-	37.823	25.469
						Total do patrimônio líquido	19	212.690	368.848	250.513	394.317
Total do ativo		780.513	890.486	1.278.904	1.208.330	Total do passivo e patrimônio líquido		780.513	890.486	1.278.904	1.208.330

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Receita líquida	21	10.864	7.490	220.793	451.990
Custo dos imóveis vendidos		<u>(26.411)</u>	<u>(10.819)</u>	<u>(261.088)</u>	<u>(340.948)</u>
Resultado bruto		<u>(15.547)</u>	<u>(3.329)</u>	<u>(40.295)</u>	<u>111.042</u>
Despesas e receitas operacionais					
Despesas administrativas	22	(15.177)	(23.055)	(30.439)	(42.120)
Honorários da diretoria	9	(480)	(609)	(752)	(730)
Despesas comerciais		(203)	(422)	(6.199)	(13.260)
Despesas tributárias		(512)	(311)	(1.571)	(846)
Depreciações e amortizações		(5.614)	(4.809)	(7.207)	(5.505)
Outras receitas e despesas operacionais	24	3.668	32.108	1.222	28.209
Resultado da equivalência patrimonial	10	<u>(42.621)</u>	<u>75.175</u>	<u>(11.555)</u>	<u>4.362</u>
Resultado antes das receitas e (despesas) financeiras e da provisão para imposto de renda e contribuição social		<u>(76.486)</u>	<u>74.748</u>	<u>(96.796)</u>	<u>81.152</u>
Despesas financeiras	23	(196.208)	(60.760)	(182.077)	(44.164)
Receitas financeiras	23	<u>106.653</u>	<u>23.509</u>	<u>117.292</u>	<u>24.055</u>
Despesas financeiras líquidas		<u>(89.555)</u>	<u>(37.251)</u>	<u>(64.785)</u>	<u>(20.109)</u>
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		<u>(166.041)</u>	<u>37.497</u>	<u>(161.581)</u>	<u>61.043</u>
Imposto de renda e contribuição social	17	<u>(2.353)</u>	<u>(2.633)</u>	<u>(8.201)</u>	<u>(13.665)</u>
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício		<u>(168.394)</u>	<u>34.864</u>	<u>(169.782)</u>	<u>47.378</u>
Resultado atribuído aos:					
Acionistas controladores		(168.394)	34.864	(168.394)	34.864
Acionistas não controladores		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.388)</u>	<u>12.514</u>
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício		<u>(168.394)</u>	<u>34.864</u>	<u>(169.782)</u>	<u>47.378</u>
Resultado por ação - básico e diluído (em R\$)	19.3	(0,8890)	0,2396	(0,8890)	0,2396

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Lucro líquido do exercício	(168.394)	34.864	(169.782)	47.378
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício, líquido dos efeitos de IR e CS	(168.394)	34.864	(169.782)	47.378
Atribuível aos acionistas controladores	(168.394)	34.864	(168.394)	34.864
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(1.388)	12.514

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Ações em Tesouraria	Reserva de lucros			Lucros e Prejuízos acumulados	Total	Participação dos Não Controladores	Total
			Reserva legal	Reserva de lucros	Total de reserva de lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>237.000</u>	<u>-</u>	<u>9.022</u>	<u>98.418</u>	<u>107.440</u>	<u>-</u>	<u>344.440</u>	<u>34.083</u>	<u>378.523</u>
Integralização de capital (Nota 19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	(2.176)	(2.176)	-	(2.176)	(21.128)	(23.304)
Destinação do lucro líquido do exercício									
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	34.864	34.864	12.514	47.378
Constituição de reserva legal	-	-	1.744	-	1.744	(1.744)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(8.280)	(8.280)	-	(8.280)
Constituição de reserva de lucros	-	-	-	24.840	24.840	(24.840)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	<u>237.000</u>	<u>-</u>	<u>10.766</u>	<u>121.082</u>	<u>131.848</u>	<u>-</u>	<u>368.848</u>	<u>25.469</u>	<u>394.317</u>
Integralização de capital (Nota 19)	35.814	-	-	-	-	-	35.814	-	35.814
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	(6.957)	(6.957)	-	(6.957)	13.741	6.784
Ações em Tesouraria (Nota 19)	-	25.186	-	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações (Nota 19)	-	(25.186)	-	(25.186)	(25.186)	-	(25.186)	-	(25.186)
Reversão de dividendos propostos	-	-	-	8.565	8.565	-	8.565	-	8.565
Reversão de reserva de lucros	-	-	(10.766)	(97.504)	(108.270)	108.270	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(168.394)	(168.394)	(1.387)	(169.781)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>272.814</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(60.124)</u>	<u>212.690</u>	<u>37.823</u>	<u>250.513</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício	(168.394)	34.864	(169.782)	47.378
Ajustes para:				
Resultado da equivalência patrimonial	42.621	(75.175)	11.555	(4.362)
Depreciação e amortização	5.614	4.809	7.207	5.505
Provisão para contingências	(715)	1.619	(2.762)	4.577
Ganho na venda/compra de investimentos	(3.836)	(31.925)	(3.836)	(31.925)
	(124.710)	(65.808)	(157.618)	21.173
Variações em:				
Contas a receber de clientes	(750)	(1.833)	12.842	(180.879)
Valores a receber	17.069	(17.489)	19.476	(19.571)
Imóveis a comercializar	38.492	(49.457)	(31.686)	72.917
Outros créditos	(323)	806	192	3.570
Impostos a recuperar	(20.834)	(397)	(20.885)	(123)
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	(31.886)	38.432	(11.613)	6.837
Fornecedores	267	(3.492)	(3.867)	5.574
Obrigações tributárias e trabalhistas	(56)	(1.348)	(147)	(1.548)
Obrigações tributárias diferidas	-	-	(1.445)	11.540
Adiantamento de clientes	21	-	(5.490)	(48.583)
Dividendos recebidos	98.945	40.725	6.264	23.193
Contas a pagar	11.561	(11.736)	24.828	13.468
Obrigações por aquisição de imóveis	(12.269)	(2.517)	36.672	(47.574)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(24.473)	(74.114)	(132.477)	(140.006)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos em coligadas e controladas	(204.624)	46.515	(16.011)	23.912
Propriedades para investimentos	-	-	(4.292)	(67.909)
Juros capitalizados	(991)	(1.505)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	115.660	(84.335)	(1.250)	(2.690)
Transação de capital envolvendo não controladores	(6.957)	(2.176)	-	(2.176)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(137)	3.749	(1.791)	10.246
Aquisição de imobilizado	(1.907)	(1.210)	(3.337)	712
Aquisição de intangível	(404)	(1.810)	(397)	(2.984)
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento	(99.360)	(40.772)	(27.078)	(40.889)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	146.536	156.583	271.723	242.765
Amortização de empréstimos e financiamentos	(51.478)	(39.564)	(98.729)	(69.066)
Aumento de capital social	20.000	-	20.000	-
Participação de não acionistas não controladores	-	-	6.785	(21.128)
Dividendos pagos	-	(14.975)	-	(14.975)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	115.058	102.044	199.779	137.596
(Redução)/aumento de caixa e equivalentes de caixa	(8.775)	(12.842)	40.224	(43.299)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.716	23.558	23.224	66.523
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.941	10.716	63.448	23.224

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A MDL Realty Incorporadora S.A. (“MDL Realty ou Companhia”) é uma Companhia anônima de capital fechado, com sede no Rio de Janeiro à Rua Lauro Muller, 116, sala 801 - Botafogo - RJ. A Companhia foi constituída em 10 de outubro de 2007, e possui como objeto social a promoção e a administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, compra, venda e negociação com imóveis de qualquer natureza para venda, aluguel, desenvolvimento, investimento, incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda de unidades, realizadas por meio de terceiros contratados para este fim.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária do Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04, e a Interpretação Técnica ICPC 02 aplicáveis às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Essas práticas contábeis vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para crédito de liquidação duvidosa, análise do custo orçado para reconhecimento de resultados dos empreendimentos imobiliários, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas pelo menos, anualmente.

A emissão das demonstrações financeiras da Companhia foi autorizada pela Diretoria em 7 de abril de 2016.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Ativos e passivos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são classificados como ativo financeiro ou passivo financeiro a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda ou derivativos classificados como instrumentos de hedge eficazes, conforme a situação. A Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ela se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, valores a receber e empréstimos e financiamentos. A mensuração subsequente de ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros (não derivativos) a valor justo por meio de resultado

Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. Em conformidade com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, a Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por fundos DI, Certificados de depósito bancário (CDB), e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

Títulos e valores mobiliários

A Companhia classifica as suas aplicações financeiras na categoria de mantidas para negociação, considerando o propósito para qual o investimento foi adquirido.

As aplicações financeiras mantidas para negociação são mensuradas pelo seu valor justo. Os juros e variação monetária, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos. A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na nota explicativa 5.

Recebíveis e empréstimos

Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao Ajuste a Valor Presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. A Companhia não constitui provisão para crédito de liquidação duvidosa para os valores inadimplentes uma vez que os atrasos são decorrentes do processo de repasse das unidades imobiliárias pelo comprador do imóvel. Caso o comprador não tenha condições de repasse da unidade imobiliária é realizado o distrato da unidade, com a retomada do imóvel e a devolução dos valores pagos ao adquirente. A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como "Receitas de incorporação imobiliária". Após o período de construção, os juros são contabilizados como "Receitas financeiras".

Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, ou como derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem principalmente contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, instrumentos financeiros derivativos e obrigações por aquisição de imóveis.

Instrumentos financeiros passivos e derivativos

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos mesmos. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros.

Empréstimos e financiamentos

De acordo com o CPC 38 - Instrumentos Financeiros Reconhecimento e Mensuração, após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço.

Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações estabelecidas contratualmente para aquisições de terrenos são registradas pelo valor original acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

2.4 Imóveis a comercializar

Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos encargos financeiros gerados, quando aplicável, pelo seu correspondente contas a pagar.

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede ao seu valor líquido realizável.

O custo compreende: o terreno; materiais; mão-de-obra contratada; e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de operação de emissão de debênture, os quais são capitalizados na rubrica de “Estoque de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo de bens e/ou serviços vendidos”).

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução.

Permutas físicas registradas pelo valor justo

As permutas físicas na compra de terreno com unidades a serem construídas, são registradas pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizados na rubrica de adiantamento de clientes com contrapartida na rubrica de custo de terrenos, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na nota explicativa 2.10.

2.5 Ativos intangíveis

De acordo com o CPC 04 (R1) - Ativo Intangível, ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição.

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

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

2.6 Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear à taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens.

2.7 Investimentos em coligadas, controladas e controladas em conjunto

Os investimentos da Companhia em coligadas, controladas e controladas em conjunto são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder volante da entidade.

Uma controlada é uma entidade sobre a qual a Companhia tem a gestão financeira e operacional das atividades.

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos são contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária.

A participação societária nas coligadas, controladas e controladas em conjunto está demonstrada na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos seus acionistas.

As demonstrações financeiras das coligadas, controladas e controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

2.8 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros pré-fixados; (b) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves e na rubrica de “receitas financeiras” no período pós-chaves.

2.9 Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

2.10 Provisões

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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.

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.

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.

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.

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%, acrescidas 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 real.

A Controladora e algumas controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro real que considera a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade. Portanto, as adições ao lucro contábil de despesas temporárias não dedutíveis ou exclusões de receitas temporárias não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, geram conforme nota explicativa 17.

Regime do lucro presumido: Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas e controladas em conjunto e coligadas que tiveram receita bruta anual do exercício imediatamente anterior inferior a R\$ 78.000 optaram pelo regime de lucro presumido. A provisão para imposto de renda é constituída trimestralmente, à alíquota de 15%, acrescido o adicional de 10% (sobre a parcela que exceder R\$ 60 do lucro presumido por trimestre), aplicada sobre a base de 8% das receitas de vendas. A CSLL é calculada à alíquota de 9% sobre a base de 12% das receitas de vendas. As receitas financeiras e demais receitas são tributadas integralmente de acordo com as alíquotas vigentes de IRPJ e CSLL. Para mais detalhes sobre impostos, vide nota explicativa 17.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: Instituído por meio da Lei no 10.931/2004 (RET) 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 imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

Participação nos lucros

A Companhia possui plano de participação nos lucros e encontra-se reconhecido em resultado na rubrica "despesas gerais e administrativas".

Provisão para garantias

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras.

2.11 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, o valor justo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. 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 alteração 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.

Orçamento de obras

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

Avaliação do valor recuperável de ativos

De acordo com o CPC 01 (R1) - Redução ao valor recuperável de ativos, a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos da Companhia com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo e se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável constitui-se provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, quando aplicável.

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macro econômico em que a Companhia atua, e flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa.

Os principais ativos da Companhia que têm seus valores de recuperação anualmente testados no final de cada exercício social são os estoques de imóveis a comercializar e o ativo intangível.

2.12 Reconhecimento de receita

O resultado da venda de imóveis é apurado, considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e reduzidos dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos; custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e à construção; impostos e taxas não recuperáveis; e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

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

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

- Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- Nas vendas de unidades não concluídas, de acordo com os critérios estabelecidos pelo OCPC - 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), como também pelo OCPC - 04 - Interpretação da Orientação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras a saber:
 - (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno.

- (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i) acima, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes e os juros pré-fixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independente de seu recebimento.

A Companhia avaliou os seus contratos de venda de unidades imobiliárias e os contratos realizados por suas Sociedades controladas, tendo como base as análises trazidas pelo OCPC 04, entendendo que os contratos celebrados encontram-se dentro do escopo do CPC 17 - Contratos de construção, uma vez que à medida que a construção avança, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua ao promitente comprador do imóvel.

2.13 Demais receitas e custos

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

2.14 Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

Diversas normas, emendas as normas e interpretações IFRS emitidas pelo IASB ainda não entraram em vigor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015. O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes a esses IFRSs, mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

Dentre as novas normas emitidas, a Administração está avaliando os possíveis impactos oriundos da aplicação das seguintes normas:

IFRS 9 Instrumentos Financeiros

A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, incluindo um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros, e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

IFRS 15 Receita de Contratos com Clientes

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes). A IFRS 15 exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando um abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e na suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais.

3 Base de consolidação

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

Todos os saldos intragrupo, receitas, despesas, ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intragrupo, são eliminados por completo.

Sociedade de propósito específico	2015	2014
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%
Alfa Antártida Incorporadora SPE Ltda.	100%	100%
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.	100%	100%
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
Alfa Portugal Incorporadora SPE Ltda.	80%	80%
Alfa Venezuela Incorporadora SPE Ltda.	80%	80%
Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
Arrabio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Br Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Carará Participações Ltda.	100%	100%
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	100%	100%
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	70%
Conexão Mdl Imobiliários Ltda.	100%	100%
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	85%
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Lira 1 Empreendimentos Imobiliários 2014 Ltda.	80%	80%
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	70%
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Falcão Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Fonseca Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%
Fragata Participações Ltda.	100%	100%

Sociedade de propósito específico	2015	2014
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	90%
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
MDL-ALFA 01s Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
M18 Incorporação, Consultoria e Participação Ltda.	100%	100%
Macuco Participações Ltda.	100%	100%
Mainá Participações Ltda.	100%	100%
Mandarim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	70%
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
MDL Planejamento e Construções Ltda.	100%	100%
MDL Projetos Ltda.	100%	100%
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	100%	100%
MDL Assessoria Ltda.	100%	-
MDL Vendas Ltda.	100%	-
Mergulhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-
Esparta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	-
Gaturamo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	-
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	-
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Pavão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Pomba Azul Participações Ltda.	100%	100%
Quero Quero Barros Junior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Seriema Participações Ltda.	100%	100%
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	100%	100%
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	56%	56%
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Tucano Santa Efigenia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%

4 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se substancialmente a saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata relativas à certificados de depósitos bancários (CDBs) e aplicações automáticas, com vencimentos inferiores a 90 dias. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, remunerados pelo CDI:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Caixa	1	1	122	130
Bancos conta movimento	382	2.200	26.325	13.282
Aplicações financeiras (a)	<u>1.558</u>	<u>8.515</u>	<u>37.001</u>	<u>9.812</u>
Total	<u>1.941</u>	<u>10.716</u>	<u>63.448</u>	<u>23.224</u>

- (a) As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDBs e operações compromissadas com remuneração de 102,5% a 106% do CDI. As aplicações possuem características de liquidez imediata.

5 Títulos e valores mobiliários

Referem-se substancialmente ao fundo de investimento exclusivo e a aplicações financeiras de liquidez não imediata relativas a certificados de depósitos bancários, títulos públicos e aplicações em outros fundos de investimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Títulos públicos de renda fixa - LFT	137	-	2.200	409

6 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Unidades concluídas	3.880	3.130	177.087	276.052
Unidades não concluídas	-	-	303.124	221.201
Ajuste a valor presente	-	-	(1.683)	(5.883)
Total	3.880	3.130	478.528	491.370
Parcela circulante	3.880	3.130	372.282	345.429
Parcela não circulante	-	-	106.246	145.941

Conforme mencionado na nota explicativa 2.11, a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 (R1) e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

As contas a receber de venda de imóveis estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves são atualizadas pelo IGP-M e há a incidência de juros de 12% a.a. (Tabela price).

O cálculo do ajuste a valor presente do contas a receber financeiro para unidades não concluídas é apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na nota explicativa 2.11. A taxa de desconto média de 5,50% foi utilizada para o ano de 2015 (2014: 4,97%).

Durante o exercício de 2015 a Companhia provisionou os Distratos de clientes ocorridos em Jan/2016, dentro do ano de 2015. Esse ajuste, teve um impacto negativo no resultado de 2015 de R\$8,681 mil.

7 Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2015 e 2014, referem-se basicamente à venda de participações societárias e outros valores a receber conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	254	105	254	105
Agapornis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.656	15.199	12.656	15.199
Araponga Participações Ltda.	3.146	5.350	3.146	5.350
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	567	1.350	567	1.350
Alfa Antartida Incorporadora SPE Ltda.	-	129	-	129
Uirapuru Participações Ltda.	80.000	80.591	80.000	80.591
LED 13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	187	1.313	187	1.313
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.791	1.791	1.791	1.791
BKO	-	808	-	808
Alfa Realty	-	1.616	-	1.616
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.070	-	1.070
Solaia	9	11	9	841
MDL SP/ Alfa Realty	858	2.225	858	2.225
MDL Serviços Ltda.	256	407	2.872	2.432
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	982	1.573
MDL Planejamento	167	301	167	1.301
MDL Participações	625	448	625	448
SPE Cassiopéia	-	4	-	173
Mandarin	-	-	333	657
FC VI Participações.	140	140	140	140
SPE ZA7 Participações	213	213	213	213
SPE Manon	8.836	-	8.836	-
PRS Botafogo	600	600	600	600
Demais SPEs	474	(101)	647	156
Swap a receber	-	10.442	-	10.442
Total	110.779	124.012	114.883	130.523
Parcela circulante	21.943	44.012	26.047	50.523
Parcela não circulante	88.836	80.000	88.836	80.000

8 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias concluídas e em construção, bem como pelos terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Terrenos	66	19.087	232.961	199.570
Imóveis em construção	50.382	-	132.616	84.059
Imóveis concluídos	7.170	77.023	54.065	105.055
Juros capitalizados	-	-	19.736	19.008
Total	57.618	96.110	439.378	407.692
Parcela circulante	57.552	77.023	362.283	276.029
Parcela não circulante	66	19.087	77.095	131.663

A Companhia em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 16 - Estoques reavaliou o valor de venda das unidades recebidas de um parceiro e mantidas para venda para o preço de mercado atual e essa reavaliação do preço de venda gerou uma perda de aproximadamente R\$ 6.961 no exercício de 2015, valor este registrado na rubrica de “custo dos imóveis vendidos”.

Alocação dos encargos financeiros

A Companhia firma empréstimos e repassa às controladas e controladas em conjunto por meio de aumento de capital. As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários são capitalizadas na rubrica "juros a apropriar" nas demonstrações financeiras da Companhia. Na consolidação esse valor é reclassificado para a rubrica de “Estoques” e apropriadas ao resultado na rubrica de “Custos dos Imóveis Vendidos” de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. O total de juros capitalizados, no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi de R\$ 19.736 (2014: R\$ 19.008), sendo R\$18.501 (2014: R\$ 17.510) na Companhia e R\$1.235 (2014: R\$ 1.498) nas SPEs.

9 Operações com partes relacionadas

9.1 Operações de mútuo

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros, atualizados monetariamente. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Ativo				
Alfapar Participações e Negócios Imob. Ltda.	3.000	920	3.000	920
Total	3.000	920	3.000	920
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Passivo				
IEPE - Investimentos Imobiliários Ltda.	2.588	2.588	2.588	2.588
Outros	-	-	88	88
Total	2.588	2.588	2.676	2.676

9.2 Adiantamento para futuro aumento de capital

Refere-se aos aportes realizados pela Companhia em suas controladas e controladas em conjunto e coligadas.

	Controladora	
	31/12/2015	31/12/2014
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.977
Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	533	1.999
Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.157
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.	-	2.389
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	683	3.634
Alfa Portugal Incorporadora SPE Ltda.	241	10.446
Alfa Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	241	10.542
Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	1
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	132	72
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	7.644
Arrabio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	44
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.749
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80	1.395
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.287	2.659
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.853	12.018
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8	2
Carará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	-
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	956
Cassiopéia Incorporadora Ltda.	4	-
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	960	3.846
Cegonha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	-
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.188
Conexão MDL Imobiliários Ltda.	13	25
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	1
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.005
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	4
Cx Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.044
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	139
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	454	8.004
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	150	4.231
Esparta Incorporação Ltda.	534	-
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.852	6.360
Falcão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	188	-
Fonseca Rodrigues Empr. Imob. Ltda.	693	5.311
Fragata Participações Ltda.	4	2
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.820	-
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.109	14.020
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48	378
Gaturamo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.415	-
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.335
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	603	3.380
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	886	5.853
Jardins de Orleans Incorporadora Ltda.	-	2.570
João de Barros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	-
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.055	7.493
MDL-ALFA 01 Empreendimentos imobiliários Ltda.	150	2.439
Macuco Participações Ltda.	1.741	293
Mainá Participações Ltda.	3	5
M 18 Empreendimentos imobiliários Ltda.	48	-
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	32	-
MDL Planejamento e Construções Ltda.	730	5.263

	Controladora	
	31/12/2015	31/12/2014
MDL Projetos Ltda.	374	2.540
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	1.783	3.331
Mergulhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	2
Pavão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	3
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	6
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	31
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	4
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	4
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.248
Sanhaço - MDL Assessoria	2	-
Seriema Participações Ltda.	24	900
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	6.681	4.403
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.456
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.684
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.983	-
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.944
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	299	299
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	622
Araponga Participações Ltda.	31	31
Canário Quinta do Conde Ltda.	630	-
IEPÊ - Investimentos Imobiliários Ltda.	449	369
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.352	3.351
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.221	2.208
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22	923
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	15	15
Peloponeso Incorporação Ltda.	489	-
Saíra Sapucaia Empreendimentos imobiliários Ltda.	55	-
Sai Amarela S.A.	299	268
Saí Azul S.A.	2.496	2.072
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349
Paineira Incorporadora Ltda.	36	23
Total	<u>72.306</u>	<u>187.966</u>

(*) A redução do saldo total da conta se deu pela integralização dos adiantamentos para futuro aumento de capital via atos societários ocorridos durante o exercício de 2015. A Companhia faz levantamentos semestrais nos saldos de adiantamentos para futuro aumento de capital das empresas do Grupo, objetivando cumprir a legislação específica.

Saldos de AFACs - SPEs não Consolidadas	31/12/2015	31/12/2014
Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.944
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.983	-
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	299	299
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	623
Araponga Participações Ltda.	30	30
Canário Quinta do Conde Ltda.	630	-
IEPÊ - Investimentos Imobiliários Ltda.	449	369
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.352	3.352
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.221	2.209
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22	923
Peloponeso Incorporação Ltda.	489	-

Saldos de AFACs - SPEs não Consolidadas	31/12/2015	31/12/2014
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	15	14
Saíra Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55	-
Sai Amarela S.A.	299	268
Saí Azul S.A.	2.496	2.072
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349
Paineira Incorporadora Ltda.	36	23
Total	<u>13.726</u>	<u>12.476</u>

9.3 Conta corrente com parceiros

Os saldos em aberto que decorrem de diferenças nos valores dos aportes da Companhia com parceiros e os valores contabilizados e não eliminados por SPEs que não estão consolidadas são classificados como conta corrente com parceiros:

	Controladora	
	31/12/2015	31/12/2014
Conta corrente com parceiros - Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	557	557
Alfa Antartida Incorporadora SPE Ltda.	1	1
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.492	1.492
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	5
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92	-
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	1	2
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	3	3
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	5
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2
MDL Serviços Financeiros Ltda.	256	-
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	264	1.064
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	604	604
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6
Seriema Participações Ltda.	1.209	1.209
Demais SPEs	106	-
Total	<u>4.603</u>	<u>4.950</u>
	Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014
Conta corrente com parceiros - Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	557	557
Alfa Antartida Incorporadora SPE Ltda.	1	1
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.492	1.492
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	5
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	1	1
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	5
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	2
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	604	604
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	-
Seriema Participações Ltda.	1.209	1.209
Demais SPEs	106	-
Total	<u>3.988</u>	<u>3.876</u>

	Controladora	
	31/12/2015	31/12/2014
Conta corrente com parceiros - Passivo		
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.588
Alfa América Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	40
ASE Empreendimentos e Participações Ltda.	469	469
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	-	232
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	535	535
Azulão Empreendimentos imobiliários Ltda.	43	-
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	-	24
Paineira Incorporadora Ltda.	2.444	2.444
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	645	645
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	-	181
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	-	1.050
Falcão Manoel Telles Empreend. Imobiliários Ltda.	-	4.377
João de Barro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.606
Mandarim Participações Ltda.	-	18.179
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	324
Lake Garden Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	-	157
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	-	1.478
Total	<u>4.176</u>	<u>34.329</u>
	Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014
Conta corrente com parceiros - Passivo		
ASE Empreendimentos e Participações Ltda.	469	469
Alfa América Empreendim. Imobiliários Ltda.	40	40
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.634	8.217
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92	-
MDL Serviços Financeiros Ltda.	(48)	-
SPE Garibaldi X SPE Guará	599	-
Paineira Incorporadora Ltda.	2.444	2.444
Fonseca Rodrigues Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	645	645
Demais SPEs	342	5.816
Total	<u>8.217</u>	<u>17.638</u>

9.4 Remuneração dos Administradores

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 480 (2014: R\$ 609), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

10 Investimentos

a. Composição dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Investimentos em empresas controladas	450.169	386.805	-	-
Investimentos em coligadas	28.589	47.231	47.632	47.231
Participações Societárias	478.758	434.036	47.632	47.231
Ágios	1.128	1.128	5.782	5.782
Total dos Investimentos	479.886	435.164	53.414	53.013
Passivo a Descoberto	(18.877)	(37.213)	(2.209)	-

(*) As movimentações dos Investimentos da Controladora, está representada abaixo, com todas as Empresas e segregadas entre o Ativo e o Passivo a descoberto, os valores somados compõe toda a movimentação dos investimentos.

Investimentos	Particip	No início do exercício	EQP	Compra e venda de particip	Compra e venda de minoritários-pl	Aumento de capital	Redução de capital	Dividendos	No final do exercício
ABIBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	7.492	930	-	-	12.265	(10.554)	(500)	9.633
ALFA AMÉRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100%	17.441	3.057	-	-	11.100	-	(4.979)	26.619
ALFA ANTÁRTIDA INCORPORADORA SPE LTDA.	100%	20.296	4.367	-	-	3.157	(3.800)	(14.550)	9.470
ALFA PORTUGAL INCORPORADORA SPE LTDA	80%	16.007	(114)	-	-	10.447	-	(564)	25.776
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA	80%	9.584	(19)	-	-	11.071	-	-	20.636
ANAMBÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	4	(1)	-	-	1	-	-	4
ARAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	6.984	(2.644)	-	-	72	-	-	4.412
ARARA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	80%	13.750	(2.806)	-	-	7.488	-	(200)	18.232
ATOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	1.274	2.261	-	-	17.013	(200)	(5.266)	15.082
BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	30.130	209	-	-	1.395	-	(1.847)	29.887
BR STORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	18.266	(1.805)	-	-	12.833	-	-	29.294
CARARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	4	(3)	-	-	-	-	-	1
CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	2.186	474	-	-	1.190	(350)	-	3.500
CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA.	100%	7.343	(86)	-	-	-	(46)	(191)	7.020
CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	23.069	991	-	(2.259)	6.794	(5.715)	(8.816)	14.064
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	70%	4.253	(253)	-	-	-	(2.835)	-	1.165
CONEXÃO MDL IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	205	145	-	-	25	-	(80)	295
CORUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	13	(11)	-	-	-	-	-	2
CUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	12.292	2.290	-	181	11.397	(12.348)	-	13.812
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	70%	8.148	(1.556)	-	(1.068)	3.696	-	(980)	8.240
DOMINÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	80%	10.521	(292)	-	-	7.855	-	(1.517)	16.567
ESPLENDIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	709	(2.197)	-	-	8.946	-	(2.690)	4.768
FAISÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	9.966	5.191	-	-	6.360	-	(18.199)	3.318
FALCAO MANOEL TELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	8.730	(38)	-	-	446	(4.377)	(2.548)	2.213
FONSECA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100%	3.115	(2.097)	-	-	5.311	-	-	6.329
FRAGATA PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	2	(1)	-	-	2	-	-	3
GARÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	7.542	(3.666)	-	-	19.985	-	(1.520)	22.341
GARIBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	3.717	(7)	-	-	1.123	-	-	4.833
GRANATINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	90%	45.216	19	-	-	8.550	-	(2.987)	50.798
JARDINS DE ORLEANS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	1.643	(945)	-	-	8.598	(5.930)	(104)	3.262
JOÃO DE BARRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	2.616	(7)	-	-	-	(2.605)	-	4
LORYS EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	2.707	(315)	-	-	6.979	(1.600)	-	7.771
MACUCO PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	13.067	(5.483)	-	-	1.465	-	-	9.049
MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	35.274	(3.307)	-	-	-	(23.435)	-	8.532
MANDRIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	70%	10.130	39	-	-	503	-	-	10.672
MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	34	(4)	-	-	-	-	-	30
MDL ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.	100%	-	32	-	-	1	-	-	33
MDL VENDAS IMOBILIÁRIA LTDA	99%	-	135	-	-	-	-	-	135
M18 INCORPORACAO, CONSULTORIA E PARTICIPACAO LTDA	100%	4.748	(29)	-	-	-	-	-	4.719
PARDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	105	(4)	-	-	2	-	-	103
QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1.659	(283)	-	-	31	104	-	1.511
SAÍRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	8.488	(160)	-	-	4	-	(466)	7.866
SAÍRA-PINTADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	120	(2)	-	-	4	-	-	122
SAÍRA-VIÚVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	3.859	(354)	-	-	1.248	(2.062)	-	2.691
SERIEMA PARTICIPACOES LTDA.	100%	3.918	272	-	-	900	-	(1.680)	3.410
TANGARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	1	(1)	-	-	3	-	-	3
ALFA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	(2.005)	(1.579)	-	-	7.692	-	-	4.108
ARRABIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	(5)	(2)	-	-	82	-	(6)	69
CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	(12)	(39)	-	-	12.018	-	-	11.967
CURIÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	(3)	(2)	-	-	5	-	-	-
LIRA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.	100%	(3)	182	-	-	1.044	(1.206)	-	17
CATRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	80%	(23)	(323)	-	-	5.525	-	-	5.179
GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	(3.360)	(1.531)	-	-	8.448	(770)	-	2.787
JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA.	100%	(41)	78	-	-	8.259	-	-	8.296
MAINÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	(3)	(2)	-	-	6	-	-	1
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	(1.839)	(4.827)	-	-	7.522	-	-	856
SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	95%	(3.381)	(737)	-	(1.110)	13.743	-	-	8.515
TUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	151	(1)	-	-	3	-	-	153

Investimentos	Particip	No início do exercício	EQP	Compra e venda de particip	Compra e venda de minoritários-pl	Aumento de capital	Redução de capital	Dividendos	No final do exercício
ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	45%	5.154	407	-	-	3.175	(4.140)	(900)	3.696
ACROBATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	30%	-	(2)	-	-	5.967	-	-	5.965
ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50%	3.448	(1.256)	-	-	3.438	(3.425)	-	2.205
ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50%	2.681	(67)	-	-	82	(2.060)	-	636
HAMPTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	40%	1.197	43	-	-	-	-	(240)	1.000
LAKE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA.	50%	1.340	(925)	-	-	-	(217)	-	198
PAPAGAIO JOAO PESSOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50%	1.141	(8)	-	-	3.173	(3.765)	-	541
ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50%	12.708	(5.393)	-	-	-	-	(3.450)	3.865
SAI AZUL SA.	40%	4.070	(1.942)	-	-	-	-	(249)	1.879
IEPÊ - Investimentos Imobiliários Ltda	30%	5.953	(191)	-	-	-	-	-	5.762
CYRELA PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	25%	1.830	447	-	-	-	-	(1.250)	1.028
MANON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	100%	-	(6)	(6.677)	-	6.683	-	-	-
Paineira Incorporadora Ltda	30%	386	(97)	-	-	-	-	-	289
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	50%	128	-	-	-	-	(4)	-	124
Sai Amarela S.A.	50%	918	(51)	-	-	-	-	-	867
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda	30%	504	32	-	-	-	-	-	536
TOTAL INVESTIMENTO ATIVO		407.560	(25.873)	(6.677)	(4.256)	275.121	(91.340)	(75.779)	478.758

Investimentos	Particip	No início do exercício	EQP	Compra e venda de particip	Compra e venda de minoritários-pl	Aumento de capital	Redução de capital	Dividendos	No final do exercício
JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	(6.314)	(2.765)	-	-	8.374	-	(1.670)	(2.375)
MERGULHÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	-	(1)	-	-	1	-	-	-
ESPARTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	-	-	-	-	-	-	-	-
GATURAMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100%	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
GAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	80%	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA	100%	15.055	1.469	-	(1.488)	8.101	(2.603)	(21.302)	(768)
CALOPSITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	1	(6)	-	-	2	-	-	(3)
CEGONHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	-	(2)	-	-	(1)	-	-	(3)
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA.	100%	(3.764)	(5.471)	-	-	11.555	(6.100)	-	(3.780)
MDL PROJETOS LTDA	100%	(2.844)	(1.430)	-	-	3.866	-	(20)	(429)
PAVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	-	(3)	-	-	3	-	-	-
POMBA AZUL PARTICIPAÇÕES LTDA.	100%	(3)	(3)	-	-	6	-	-	-
SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.	100%	(4.930)	(6.696)	-	-	11.687	(2.990)	-	(2.929)
TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	(8.683)	710	-	-	2.274	(677)	-	(6.377)
CANÁRIO QUINTA DO CONDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50%	68	(882)	-	-	-	(233)	-	(1.047)
Klabin Segall Investimentos e Particip. SPE S.A.	30%	612	(1.586)	-	-	-	-	-	(974)
Saíra-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	66	(79)	-	-	-	-	(175)	(188)
PASSIVO A DESCOBERTO		(10.737)	(16.749)	-	(1.488)	45.867	(12.603)	(23.167)	(18.877)

SPE's Consolidadas	Circulante		Não Circulante		Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro bruto	Despesas/receitas operacionais	IRPJ/CSLL	Lucro Líquido
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo						
ABIBE Empreendimentos Imobiliários LTDA.	27.852	18.197	-	20	9.635	14.298	2.182	(161)	(583)	3.057
Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	29.086	2.508	-	-	26.578	16.053	3.596	(2.880)	(131)	4.367
Alfa Antártida Incorporadora SPE LTDA.	54.478	41.682	-	3.327	9.469	24.779	7.831	(2.315)	(4)	1.469
Alfa Chile Incorporadora SPE LTDA	26.186	26.955	-	-	(769)	12.628	3.915	(63)	(5)	(1.974)
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários LTDA.	4.034	981	-	-	3.052	133	(1.907)	(51)	-	(143)
Alfa Portugal Incorporadora SPE LTDA	33.590	2.507	-	1.341	29.742	-	(87)	(24)	-	(24)
Alfa Venezuela Incorporadora SPE LTDA	28.510	462	183	7.636	20.596	-	-	(1)	-	(1)
Anambé Empreendimentos Imobiliários LTDA.	18	15	-	-	3	-	-	(4)	(14)	(2.643)
Araçari Empreendimentos Imobiliários LTDA.	4.563	152	-	-	4.412	-	(2.639)	(117)	1	(3.508)
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA.	24.618	3.644	-	-	20.974	-	(3.377)	(2)	(325)	(2)
Arrabio Empreendimentos Imobiliários LTDA.	105	36	-	-	69	-	-	(1.835)	(9)	2.261
Atobá Empreendimentos Imobiliários LTDA.	38.398	23.312	-	3	15.082	16.270	4.421	220	(240)	209
Bavete Empreendimentos Imobiliários LTDA.	2.343	2.136	29.680	-	29.887	(3)	(3)	(4.908)	-	(1.805)
BR Stores Empreendimentos Imobiliários LTDA .	7.535	5.176	71.170	44.170	29.359	3.379	3.343	(49)	-	(49)
Cacatu Empreendimentos Imobiliários LTDA.	63.289	2.855	-	48.478	11.957	-	-	(6)	-	(6)
Calopsita Empreendimentos Imobiliários LTDA .	5	8	-	-	(4)	-	-	(2)	(97)	(2)
Carará Participações LTDA.	13	11	-	-	2	-	-	(220)	(7)	474
Cardeal Empreendimentos Imobiliários LTDA.	4.704	958	-	245	3.500	3.844	792	(65)	(52)	(86)
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	7.046	26	-	-	7.020	46	(14)	(247)	-	(404)
Catraca Empreendimentos Imobiliários	15.253	1.666	945	9.438	5.094	2.288	(104)	(2)	(247)	(2)
Cegonha Empreendimentos Imobiliários LTDA.	3	8	-	-	(4)	-	-	258	(96)	991
Cisne Empreendimentos Imobiliários LTDA	15.628	1.564	-	-	14.064	7.472	981	(261)	(52)	(362)
Condor Sao Cristovao Empreendimentos Imobiliários LTDA.	1.909	290	-	35	1.584	(246)	(5)	(369)	-	145
Conexão Mdl Imobiliários LTDA.	256	70	108	-	294	565	565	(11)	(337)	(11)
Coruja Empreendimentos Imobiliários LTDA.	13	11	-	-	3	-	-	(1.810)	-	2.538
Cuco Empreendimentos Imobiliários LTDA .	32.441	18.630	1	-	13.811	16.068	4.685	(2)	(105)	(2)
Curió Empreendimentos Imobiliários LTDA	2	1	-	-	1	-	-	(829)	(9)	(2.223)
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	14.585	2.729	2	88	11.770	(993)	(1.290)	(40)	(207)	(365)
Dominó Empreendimentos Imobiliários LTDA.	21.027	1.903	-	-	19.124	-	(317)	(966)	-	(2.197)
Esplendido Empreendimentos Imobiliários LTDA	12.485	7.717	-	-	4.767	9.850	(1.024)	-	(1.767)	-
Esparta Empreendimentos Imobiliários LTDA.	7.771	7.772	-	-	(1)	-	-	(6.700)	(58)	5.191
Faisão Empreendimentos Imobiliários LTDA.	92.575	89.171	-	87	3.318	62.341	13.658	131	5	(38)
Falcao Manoel Telles Empreendimentos Imobiliários LTDA.	3.236	653	-	369	2.213	(276)	(112)	638	-	(2.097)
Fonseca Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	10.254	3.925	-	-	6.329	(3.878)	(2.741)	(1)	-	(1)
Fragata Participações LTDA.	6	4	-	-	2	-	-	-	(142)	-
Gaio Empreendimentos Imobiliários LTDA.	21.885	9.885	-	12.000	-	-	-	(2.771)	-	(3.666)
Garça Empreendimentos Imobiliários LTDA.	48.104	25.716	-	46	22.342	5.505	(753)	(6)	-	(7)
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários LTDA.	6.672	655	-	1.185	4.833	-	-	(2)	(19)	(2)
Gaturamo Empreendimentos Imobiliários LTDA.	14.466	6.468	-	8.000	(2)	-	-	77	(104)	21
Granatina Empreendimentos Imobiliários LTDA .	86.376	30.554	-	-	55.822	-	(37)	(535)	(68)	(1.531)
Guará Empreendimentos Imobiliários LTDA	3.674	1.361	586	112	2.787	442	(892)	(1.284)	(129)	(2.765)
Jandaia Empreendimentos Imobiliários LTDA.	8.272	10.595	-	68	(2.392)	2.244	(1.413)	(1.161)	-	(1.181)
Jardins De Orleans Empreendimentos Imobiliários LTDA.	15.073	11.683	-	-	3.389	5.830	108	(7)	(53)	(7)
João De Barro Empreendimentos Imobiliários LTDA.	18	13	-	-	5	-	-	121	(53)	78
Juriti Empreendimentos Imobiliário LTDA.	28.366	16.469	-	3.600	8.297	10	10	235	-	182
Lira I Empreendimentos Imobiliários.	17	25	-	-	(8)	-	-	(319)	(2)	(394)
MDL-Alfa 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA.	9.488	1.006	-	-	8.483	742	(75)	(27)	(1)	(29)
M18 Incorporação, Consultoria E Participação LTDA	8.245	48	-	3.477	4.719	-	-	(7)	-	(5.483)
Macuco Participações LTDA.	13.613	5.334	771	-	9.050	9	(5.475)	(1)	(211)	(2)
Mainá Participações LTDA.	3	3	-	-	1	-	-	(3.107)	(7)	(3.307)
Mandarim Empreendimentos Imobiliários LTDA.	9.094	562	-	-	8.532	2.535	10	(17)	-	55
Mandrião Empreendimentos Imobiliários LTDA.	26.345	799	-	14.484	11.063	79	79	(4)	-	(4)
Marreco Empreendimentos Imobiliários LTDA.	17.315	3.285	-	14.000	29	-	-	(1)	(3)	(1)
Mergulhão Empreendimentos Imobiliários LTDA.	5	8	-	-	(4)	-	-	(4)	(15)	32
MDL Assessoria E Consultoria LTDA.	33	4	-	-	29	39	39	(22)	(56)	137

	Circulante		Não Circulante		Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro bruto	Despesas/receitas operacionais	IRPJ/CSLL	Lucro Líquido
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo						
SPE's Consolidadas										
MDL Vendas Imobiliária LTDA	166	30	-	-	137	173	173	(17.301)	-	(3.225)
MDL Planejamento E Construções LTDA.	301	1.968	132	-	(1.535)	14.299	14.132	(1.430)	(21)	(1.430)
MDL Projetos LTDA	15	444	-	-	(429)	-	-	(5.031)	-	(4.827)
MDL Servicos Financeiros Imobiliarios LTDA.	3.100	2.312	68	-	856	226	225	(4)	-	(4)
Pardal Empreendimentos Imobiliários LTDA.	109	6	-	-	103	-	-	(3)	-	(3)
Pavão Empreendimentos Imobiliários LTDA	8	9	-	-	(1)	-	-	(3)	(12)	(3)
Pomba Azul Participações LTDA.	8	8	-	-	-	-	-	(198)	(15)	(283)
Quero Quero Barros Junior Empreendimentos Imobiliarios LTDA.	1.635	99	-	25	1.511	47	(73)	(13)	-	(160)
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliarios LTDA.	7.880	14	-	-	7.866	6.813	(132)	(2)	(46)	(2)
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliarios LTDA.	126	4	-	-	122	-	-	233	(121)	(354)
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliarios LTDA.	2.942	207	-	44	2.691	75	(540)	69	130	272
Seriema Participacoes LTDA.	3.446	37	-	-	3.409	323	323	(4.790)	(3)	(6.696)
SJB Incorporacoes Imobiliarias LTDA.	6.355	9.253	-	32	(2.929)	1.652	(2.035)	1.990	-	(8)
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários LTDA	10.802	1.561	-	215	9.034	(1.141)	(1.995)	(1)	-	(1)
Tangará Empreendimentos Imobiliários LTDA.	6	4	-	-	2	-	-	3	-	710
Tucano Santa Efigenia Empreendimentos Imobiliarios LTDA.	592	6.858	-	111	(6.377)	447	707	(1)	-	(1)
Tuim Empreendimentos Imobiliários LTDA.	155.479	2.800	-	-	152.679	-	-	-	-	-
Total	1.093.855	417.819	103.652	172.636	607.052	224.967	34.737	(58.024)	(5.291)	(31.138)

11 Propriedades para investimento

a. Conciliação do valor contábil

	Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014
Saldo em 1º de janeiro	67.909	-
Aquisições	-	50.501
Reclassificação	6.564	18.104
Depreciação	(2.272)	(696)
Saldo em 31 de dezembro	72.201	67.909

Os saldos por Projeto em 31/12/2015, compõem-se da seguinte forma:

SPE	Projeto	Data Habite-se	Valor total	Depreciação	Saldo final
BICUDO	BRSTORES FREGUESIA	02/12/2013	5.303	(424)	4.879
FC-VI	BRSTORES PILARES	14/03/2014	12.801	(896)	11.905
AZULÃO	BRSTORES BARRA	16/09/2013	9.939	(497)	9.442
VERDILHÃO	MIX MALL	27/03/2015	34.160	(455)	33.705
Propriedades para investimento concluídas			68.605	(2.272)	66.333
BRSTORES (HOLDING)	Insight Offices	Mai/2016 (Prev.)	6.401	-	6.401
MAGUARI	Vargem Grande	Mar/2016 (Prev.)	5.545	-	5.545
BRSTORES (HOLDING)	Anil	Projeto	323	-	323
Total propriedades para investimento em construção			5.868	-	5.868
Total propriedades para investimento			74.473	(2.272)	72.201

A Controlada BrStores avaliou internamente suas propriedades para investimento. O valor justo das propriedades para investimento foi determinada por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação profissional adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedade que está sendo avaliada. Os avaliadores independentes fornecem o valor justo da carteira das propriedades para investimento do Grupo a cada 12 meses.

O Quadro a seguir demonstra os Projetos avaliados e a comparação entre o valor de mercado e o valor contábil:

Projeto	Pilares R\$ MIL	Freguesia R\$ MIL	Barra R\$ MIL	Mix Mall &	Total R\$ MIL
				Business R\$ MIL	
Valor de Mercado	24.393	5.852	14.293	34.179	78.716
FCD	24.243	6.617	12.930	28.336	72.125
Valor Book (DEZ/15)	11.905	4.879	9.442	33.705	59.931

12 Imobilizado

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

	Taxa anual de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Máquinas e equipamentos	10%	2.444	2.436	2.652	2.650
Móveis e utensílios	10%	969	969	1.013	1.013
Estandes de vendas	(*)	-	-	23.614	21.364
Benfeitoria em imóveis de terceiros	(**)	9.100	7.202	9.307	7.203
		<u>12.513</u>	<u>10.607</u>	<u>36.586</u>	<u>32.230</u>
Depreciação acumulada		(9.238)	(4.096)	(31.012)	(23.257)
Total		<u>3.275</u>	<u>6.511</u>	<u>5.574</u>	<u>8.973</u>

(*) A taxa de depreciação depende da vida útil de cada estande. As taxas variam de 33% a 76% ao ano.

A movimentação do imobilizado durante o período foi:

	Controladora			
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total
Custo				
Saldos em 31 de dezembro de 2014	<u>2.436</u>	<u>969</u>	<u>7.202</u>	<u>10.607</u>
(+) Adições	8	-	1.898	1.906
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>2.444</u>	<u>969</u>	<u>9.100</u>	<u>12.513</u>
Depreciação				
Saldos em 31 de dezembro de 2014	<u>(1.046)</u>	<u>(266)</u>	<u>(2.784)</u>	<u>(4.096)</u>
(+) Adições	(440)	(98)	(4.604)	(5.143)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>(1.486)</u>	<u>(364)</u>	<u>(7.388)</u>	<u>(9.238)</u>
Valor residual				
Saldos em 31 de dezembro de 2014	<u>1.390</u>	<u>703</u>	<u>4.418</u>	<u>6.511</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>958</u>	<u>605</u>	<u>1.712</u>	<u>3.275</u>

	Consolidado				
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benefitorias em imóveis de terceiros	Estandes de vendas	Total
Custo					
Saldos em 31 de dezembro de 2014	2.650	1.013	7.203	21.364	32.230
(+) Adições	2	-	2.104	2.250	4.356
Saldos em 31 de dezembro de 2015	2.652	1.013	9.307	23.614	36.586
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2014	(1.088)	(266)	(2.784)	(19.119)	(23.257)
(+) Adições	(440)	(98)	(4.604)	(2.613)	(7.705)
(-) Baixas	-	-	-	-	(50)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	(1.528)	(364)	(7.388)	(21.732)	(31.012)
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2014	1.562	747	4.419	2.245	8.973
Saldos em 31 de dezembro de 2015	1.124	649	1.919	1.882	5.574

13 Empréstimos e financiamentos

	Controladora			
	31/12/2015	31/12/2014	Taxa média	Garantia
Capital de giro	40.000	60.270	131,10% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo São Francisco I (a)	174.174	107.563	146% do CDI	Clean
Empréstimo São Francisco II (a)	151.605	94.959	146% do CDI	Clean
Empréstimo Bradesco NY	56.591	50.230	146% do CDI	Clean
Debêntures	85.710	100.000	125,8% do CDI	Recebíveis/ Aval/ Hipoteca do Imóvel
Total	508.080	413.022		
Parcela circulante	100.908	40.681		
Parcela não circulante	407.172	372.341		
	Consolidado			
	31/12/2015	31/12/2014	Taxa média	Garantia
Financiamentos - SFH	230.652	152.716	TR +10,8% a.a	Recebíveis/fiança
Capital de giro	40.000	60.270	131,10% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo São Francisco (a)	174.174	107.563	146% do CDI	Clean
Empréstimo São Francisco II (a)	151.605	94.959	146% do CDI	Clean
Empréstimo Bradesco NY	56.591	50.230	146% do CDI	Clean
Debêntures	85.710	100.000	125,8% do CDI	Recebíveis/ Aval/ Hipoteca do Imóvel
Total	738.732	565.738		
Parcela circulante	184.342	91.794		
Parcela não circulante	554.390	473.944		

- (a) A Empresa São Francisco é parte relacionada da Companhia, e conforme informado na nota 27 de eventos subsequentes, ocorreram aditivos aos contratos, prorrogando os vencimentos das parcelas de juros e principais para Novembro/2018 em diante.

Os empréstimos e financiamentos foram obtidos para a aplicação no custo de obra das unidades em construção, denominadas no ativo circulante e não circulante por imóveis a comercializar. A média da taxa de juros praticada está em 10% ao ano mais taxa referencial e as garantias são os terrenos incorporados objeto de financiamento e os recebíveis das SPEs.

Os vencimentos dos financiamentos - SFH são:

	Vencimento	Consolidado
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	03/2017	15.986
Alfa Antártida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09/2016	32.747
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.	10/2019	24.261
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10/2017	21.125
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	03/2016	705
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10/2017	16.781
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10/2016	6.704
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07/2018	69.893
Garça Empreendimentos imobiliários Ltda.	06/2016	21.938
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	05/2018	363
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09/2018	8.784
Jardins de Orleans Incorporações Imobiliárias Ltda.	11/2017	10.273
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	02/2016	<u>1.092</u>
Total		<u><u>230.652</u></u>

Empréstimos e financiamentos de longo prazo por prazo de vencimento:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2017	160.009	224.175
2018	155.009	213.800
2019	53.105	77.366
2020 em diante	<u>39.049</u>	<u>39.049</u>
Total não circulante	<u><u>407.172</u></u>	<u><u>554.390</u></u>

Os contratos de empréstimos e financiamentos firmados pela Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não tem cláusulas restritivas de dívida (“vencimento antecipado”).

14 Obrigações por aquisições de imóveis

Representam o saldo a pagar na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme demonstramos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Obrigações por aquisições de imóveis	4.530	16.799	164.760	128.088
Total	4.530	16.799	164.760	128.088
Parcela circulante	4.530	12.799	25.462	48.564
Parcela não circulante	-	4.000	139.298	79.524

A abertura dos valores de aquisições de imóveis por projeto está descrita abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Alfa Chile	-	-	-	15
Alfa Oceania	-	-	-	2.689
Alfa Venezuela	-	-	7.835	8.049
Alfa Portugal	-	-	1.341	1.341
Catraca	-	-	9.930	11.526
Cacatu	-	-	48.478	49.862
Dominó	-	-	-	66
Gaio	-	-	12.000	-
Gaturamo	-	-	13.000	-
Granatina	-	-	11.547	11.547
Jardins de Orleans	-	-	23	37
Lory´s	-	-	-	570
Marreco	-	-	17.167	-
Juriti	-	-	8.800	10.000
M18	-	-	3.477	-
Macuco	-	-	2.334	-
Mandrião	-	-	15.277	15.557
Solaia	-	-	-	30
Esparta	-	7.500	7.200	7.500
Arara Verde	4.530	5.168	6.351	5.168
Matriz	-	4.131	-	4.131
Total	4.530	16.799	164.760	128.088

15 Adiantamento de clientes

Representam o excedente entre o valor recebido e o valor de receita reconhecido, conforme critério descrito na nota explicativa 2.10.

	Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014
Excedente ao reconhecimento de receita	10.124	15.614
Total	10.124	15.614
Circulante	10.124	15.614

16 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na nota explicativa 2.10, são adotados os procedimentos e as normas estabelecidas pelo OCPC 01 (R1) - Atividade imobiliária para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Desta forma, os saldos de custos orçados das unidades vendidas em construção e as receitas de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações financeiras, cujos valores estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014
Vendas contratadas a apropriar	281.228	525.862
Compromissos de construção	(211.877)	(350.167)
Total (*)	69.351	175.695

(*) Não considera impostos e encargos financeiros.

17 Imposto de renda e contribuição social

Impostos e contribuições a recolher

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (nota explicativa 2.10), estão demonstrados como segue:

	Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014
IRPJ e CSLL	12.164	12.792
PIS e COFINS	13.813	14.630
Total	25.977	27.422
Parcela circulante	18.932	16.501
Parcela não circulante	7.045	10.921

Despesas com imposto de renda e contribuição social

A despesa consolidada de imposto de renda e contribuição social é substancialmente decorrente do método do lucro presumido e pelo regime especial de tributação (RET), no qual são aplicadas as alíquotas dos impostos diretamente sobre os recebimentos das unidades imobiliárias.

A Controladora apura seu imposto de renda e contribuição social pelo método de Lucro Real. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a apuração pelo Lucro Real gerou despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social na Companhia, e estão conciliadas pela alíquota efetiva, conforme quadro a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Prejuízo/Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	(157.918)	37.497	(153.458)	61.043
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(53.692)	(12.749)	(52.176)	(20.755)
Ajuste para cálculo da alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(11.729)	(25.560)	(3.929)	(1.483)
Impacto de empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(131.037)	(18.379)
Efeito das (adições) ou exclusões ao lucro contábil	90.000	8.674	90.000	8.674
Juros capitalizados	991	1.504	991	4.098
Compensação dos impostos recolhidos antecipadamente	(23.216)	-	(23.216)	-
Imposto de renda e contribuição social no exercício	<u>2.353</u>	<u>(2.633)</u>	<u>8.201</u>	<u>(13.665)</u>

18 Provisão para contingências

A Companhia possui contingências avaliadas por seus assessores jurídicos como de perda provável e, portanto, passíveis de registro nas demonstrações financeiras.

As causas com chance de perdas consideradas “prováveis” pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Natureza				
Trabalhista	54	-	82	1.491
Cíveis	856	1.625	2.241	3.594
Total	<u>910</u>	<u>1.625</u>	<u>2.323</u>	<u>5.085</u>

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia possuía causas cíveis com chances de perdas consideradas “possíveis” no montante de R\$ 89.078 (2014: R\$ 86.497). Desse montante, R\$68.339 (2014: R\$ 72.021) são referentes à ação civil pública movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo que questiona a eventual ilegalidade no processo de aprovação do

projeto do empreendimento “Office Garden”. Esse empreendimento é de titularidade da sociedade de propósito específico investida da Companhia denominada SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. A municipalidade de São Paulo também é ré da ação. O empreendimento em questão foi aprovado pelos órgãos públicos competentes, encontra-se construído e possui inclusive o habite-se. Contudo, a entrega das unidades aos adquirentes está suspensa em razão de decisão liminar proferida em recurso intentado nesse autos.

19 Patrimônio líquido

19.1 Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 272.814 (2014: R\$237.000), representado por 180.281.270 (cento e oitenta milhões, duzentos e oitenta e um mil, duzentas e setenta) ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal (2014: 151.274.331).

No dia 7 agosto de 2015, a Companhia comprou 6.807.345 (seis milhões, oitocentos e sete mil, trezentos e quarenta e cinco) ações ordinárias de um dos acionistas minoritários, alocando as mesmas como Ações em tesouraria.

Em novembro de 2015, os acionistas resolveram por meio de AGE cancelar as ações adquiridas e mantidas em tesouraria, e no mesmo ato, os acionistas resolveram aumentar o capital social da Companhia em R\$ 35.814, com emissão de 35.814.284 (trinta e cinco milhões, oitocentos e catorze mil, duzentos e oitenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, por meio de integralização de AFACs de R\$20.000 e capitalização da dívida que a Companhia detinha junto à Controladora, no valor de R\$15.814.

Nesta mesma Assembleia, foi aprovada a reversão dos dividendos propostos em 2014 no valor de R\$ 8.565 para a reserva de lucros da Companhia.

O limite de aumento autorizado do capital da Companhia, sem que seja necessária uma Assembleia, é de R\$ 50.000. As emissões de ações para aumento do capital são deliberadas pelo Conselho de Administração e preveem a exclusão do direito de preferência.

19.2 Direitos das ações ordinárias

O titular de cada ação ordinária tem direito a um voto em qualquer Assembleia Geral de Acionistas, direito ao recebimento de dividendos e/ou outras distribuições.

19.3 Resultado por ação

Conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação, nas tabelas a seguir estão reconciliados o lucro líquido/prejuízo e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o resultado por ação básico e diluído da controladora e do consolidado:

	31/12/2015
Prejuízo do exercício	(168.394)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	180.281
Prejuízo por ação (em R\$) - básico e diluído	(0,89)

20 Instrumentos financeiros

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa”, “Títulos e valores mobiliários”, “Empréstimos e financiamentos” para financiar os empreendimentos em construção, e a capital de giro, sendo todas as operações em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na nota explicativa 2.

Adicionalmente a Companhia contratou operações de Swap de balcão, contabilizadas pelo seu valor justo com seus efeitos no resultado.

O valor justo foi obtido através da utilização de curvas de juros disponíveis no mercado, divulgadas pela BM&F.

Em 31 de dezembro de 2015 as operações detidas pela Companhia são demonstradas conforme segue:

Valor Base	Ponta Ativa R\$	Ponta Passiva R\$	Data	Ativo	Vencimento	Dólar	Valor Líquido
14.166	14.143	14.704	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	17/11/2016	3,9350	(561)
31.480	31.416	32.675	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	21/11/2016	3,9350	(1.259)
14.166	14.143	14.704	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	17/11/2017	3,9350	(561)
31.480	31.416	32.675	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	20/11/2017	3,9350	(1.259)
14.166	14.143	14.704	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	19/11/2018	3,9350	(561)
31.480	31.416	32.675	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	19/11/2018	3,9350	(1.259)
137.725	137.443	142.955	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	19/11/2018	3,9350	(5.508)
14.166	14.143	14.704	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	18/11/2019	3,9350	(561)
31.480	31.416	32.675	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	19/11/2019	3,9350	(1.259)
31.480	31.416	32.675	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	19/11/2020	3,9350	(1.259)
6.258	6.456	6.357	18/09/2015	1,5800%+US\$-PTX	13/01/2016	3,7921	77
<u>358.047</u>	<u>357.551</u>	<u>371.499</u>					<u>(13.970)</u>

A operação com o Bradesco teve início em 14 de dezembro de 2010, com vencimento em 18 de novembro de 2019, e a posição pro rata contabilizada em 31 de dezembro de 2015 foi de R\$ 56.591 e as operações com o São Francisco respectivamente em 19 de novembro de 2013, com vencimento em 19 de novembro 2020 em 03 de outubro 2014 com vencimento em 19 de novembro de 2018, e as posições contabilizadas em 31 de dezembro de 2015 encontram-se em R\$174.174 e R\$151.605.

Análise de sensibilidade

Para as dívidas do exterior como o Bradesco NY e São Francisco, a Companhia fez o teste de sensibilidade e entende que o risco não é significativo, já que as mesmas têm taxas pré-fixadas e estão com os swaps acima descritos suportando as variações cambiais, atendendo ao parágrafo 42 do CPC 40.

Os testes abaixo foram feitos para as dívidas de capital de giro pós fixadas:

Operação	Risco	Cenário Provável MTM	Cenário Possível - stress 25%	Cenário Remoto - stress 50%
Dívida em CDI	Alta do CDI	36.842	45.560	58.920

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados com base no valor justo em 31 de dezembro de 2014, aplicando o stress sobre a variação do CDI.

As informações do CDI foram obtidas do site da BM&FBOVESPA em 31 de dezembro de 2015 com referência aos vencimentos solicitados.

Previsão para vencimento em dezembro de 2015 com taxa efetiva:

Cenário	CDI
Provável (esperado)	15,17%
Possível stress 25%	18,96%
Remoto stress 50%	22,75%

a. Considerações sobre riscos dos instrumentos financeiros

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente às variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário. A Companhia também está exposta a juros sobre empréstimos bancários contratados a Libor + 3,3% a.a., e empréstimos contratados junto ao Sistema Nacional de Habitação com taxa em média a 10% a.a. acrescida de TR.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possuía dívidas em moeda estrangeira, para as quais realizou operação de hedge, visando cobrir a exposição de caixa no encerramento das demonstrações financeiras.

Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

Valor de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2015 e 2014 por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

A tabela abaixo apresenta a posição dos passivos da Companhia agrupados em relação aos seus vencimentos contratuais, incluindo o pagamento de juros estimados:

Consolidado					
31 de dezembro de 2014	Valor contábil	6 meses ou menos	06 - 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	128.088	-	48.564	79.524	-
Empréstimos e financiamentos	565.738	-	91.794	473.944	-
Operações de mútuo	2.676	-	-	2.676	-
Contas a pagar	20.301	7.301	13.000	-	-
Fornecedores	17.275	17.275	-	-	-
Total	734.078	24.576	153.358	556.144	-
31 de dezembro de 2015					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	164.760	-	25.462	139.298	-
Empréstimos e financiamentos	738.732	-	184.342	554.390	-
Operações de mútuo	2.676	-	-	2.676	-
Contas a pagar	52.255	15.505	14.000	22.750	-
Fornecedores	13.408	13.408	-	-	-
Total	971.831	28.913	223.804	719.114	-
Controladora					
31 de dezembro de 2014	Valor contábil	6 meses ou menos	06 - 12 meses	01 - 05 anos	Mais que 5 anos
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	16.799	-	12.799	4.000	-
Empréstimos e financiamentos	413.022	-	40.681	372.341	-
Operações de mútuo	2.588	-	-	2.588	-
Contas a pagar	4.816	4.816	-	-	-
Fornecedores	1.839	1.839	-	-	-
Total	439.064	6.655	53.480	378.929	-
31 de dezembro de 2015					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	4.530	-	4.530	-	-
Empréstimos e financiamentos	508.080	-	100.908	407.172	-
Operações de mútuo	2.588	-	-	2.588	-
Contas a pagar	25.749	2.999	-	22.750	-
Fornecedores	2.106	2.106	-	-	-
Total	543.053	5.105	105.438	432.510	-

21 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Receita Operacional	12.085	8.047	298.943	510.704
Outras receitas Operacionais	204	131	11.816	14.274
(-) Vendas canceladas	(360)	-	(83.520)	(59.768)
(-) Impostos sobre venda	(1.065)	(688)	(6.446)	(13.220)
Total	10.864	7.490	220.793	451.990

22 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Despesas com pessoal	(9.437)	(9.286)	(16.781)	(18.296)
Despesas com prestação de serviços	(1.482)	(7.116)	(4.214)	(12.620)
Despesas com aluguel e condomínio	(1.988)	(1.133)	(4.116)	(3.074)
Outras despesas administrativas	(2.270)	(5.520)	(5.328)	(8.130)
Total	(15.177)	(23.055)	(30.439)	(42.120)

23 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Despesas financeiras				
Juros financeiros	(34.634)	(17.401)	(34.634)	(17.401)
Descontos concedidos	(32)	-	(1.804)	(534)
Variação cambial	(118.091)	(25.728)	(118.091)	(25.728)
Apropriação de juros capitalizados	(16.925)	(17.375)	-	-
Despesas bancárias	(18)	(174)	(138)	(240)
Despesa com Swap	(25.415)	-	(25.415)	-
Outros	(1.093)	(82)	(1.995)	(261)
	(196.208)	(60.760)	(182.077)	(44.164)
Receitas financeiras				
Aplicação financeira	1.290	1.705	3.987	2.446
Juros sobre mútuos	80	59	80	50
Resultado com Swap	104.057	8.033	104.057	8.033
Receita com juros e multas	920	63	3.145	954
Variação monetária	296	13.596	5.837	12.289
Outros	10	53	186	283
	106.653	23.509	117.292	24.055
Total	(89.555)	(37.251)	(64.785)	(20.109)

24 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Resultado da venda SPE Uirapuru (a)	-	23.142	-	23.142
Resultado da venda Spe Agapornis (b)	-	6.031	-	6.031
Resultado da venda SPE Araponga (c)	-	2.965	-	2.965
Resultado da venda de quotas Led (d)	-	1.171	-	1.171
Resultado da venda quotas Gavião (e)	-	(50)	-	(50)
Cisão e venda de quotas Jaguariuna (f)	-	(727)	-	-
Distrato de Venda Araçari (g)	-	(607)	-	(607)
Resultado da Compra de quotas Manon (h)	3.836	-	3.836	-
Provisão p/ Contingências Jurídicas	715	(1.619)	2.762	(4.578)
Outras despesas	(883)	(389)	(5.376)	(1.540)
Outras receitas	-	2.191	-	2.402
Total	3.668	32.108	1.222	28.209

- (a) Venda SPE Uirapuru para Global Equity Properties Fundo de Investimento em Participações, por R\$ 83 milhões em 2014.
- (b) Venda SPE Agapornis para a Construtora Calper, em 2014 por 15 milhões.
- (c) Venda da SPE Araponga.
- (d) Venda de 5% das quotas no Empreendimento Led 13 para a Leduca.
- (e) Venda de 50% de quotas da SPE Gavião para Concal Construtora Conde Caldas Ltda.
- (f) Cisão e venda de quotas da SPE Jaguariuna para Cyrela.
- (g) Distrato da venda feita em 2013 referente a SPE Araçari.
- (h) Venda da SPE Manon 2015.

25 Gerenciamento de risco de negócio

a. Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios, etc.

b. Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculamos as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

c. Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando-se o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da venda das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

d. Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à quais empreendimentos incluir no seu portfólio.

e. Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder as variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

f. Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativas dos recebíveis dos empreendimentos.

26 Seguros

A Companhia, controladas e controladas em conjunto adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações.

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2015 e 2014, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada em R\$
Seguro de construção (Risco Engenharia e Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	238.968
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores.	51.926
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel.	20.000

27 Eventos subsequentes

A Companhia em 26 de fevereiro de 2016 celebrou 2 aditivos aos contratos de empréstimos celebrados com a **São Francisco Company I**, prorrogando os vencimentos das parcelas de amortização do saldo devedor principal, assim como os juros, de 2016 para novembro de 2019 em diante, conforme apresentado abaixo:

Datas de Amortizações	S F I	
	Contrato inicial	Aditivo
19/11/2015	-	-
18/11/2016	8.000	-
17/11/2017	8.000	-
19/11/2018	8.000	-
18/11/2019	8.000	20.000
19/11/2020	8.000	20.000
Total	40.000	40.000

(*) Valores em milhares de dólares.

Para o contrato de Empréstimo com o São Francisco II, houve uma prorrogação dos juros que eram pagos anualmente, passando o vencimento para novembro de 2018.