

MDL Realty
Incorporadora S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2016 e 2015**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	7
Balancos patrimoniais	10
Demonstrações do resultado	11
Demonstrações dos resultados abrangentes	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15

MDL REALTY – RESULTADOS DE 2016

Rio de Janeiro, 31 de março de 2017 - MDL Realty Incorporadora S.A divulga os resultados do ano de 2016 (Em milhares de Reais).

O ano de 2016 se confirmou bem desafiador. A confiança na redução das incertezas e na melhoria na condução da economia por parte do governo evolui no comparativo com 2015, porém ainda longe do ideal. Justificados por diversos escândalos políticos e a grande imprevisibilidade na continuidade das reformas econômicas. Ao longo do ano percebemos que o enfraquecimento rápido da economia desacelerou no comparativo com 2015, o descontrole inflacionário que se arrastou do ano anterior e o lento retorno ao incentivo ao crédito à população. O nosso objetivo principal foi gerar caixa líquido operacional, mesmo que isto significasse uma diminuição importante na margem líquida da operação. Dentro deste cenário hostil, realizamos reduções de custos relevantes, buscamos aperfeiçoar nossos processos internos.

Em virtude disso, traçamos um plano de ação focado em sete iniciativas principais:

1. Foco na geração de caixa;
2. Reestruturação da dívida;
3. Aceleração na venda ou distratos de ativos do portfólio com margens abaixo da política de investimento atual da Companhia;
4. Maior esforço na melhora da curva de venda líquida e aceleração do repasse;
5. Contínuo trabalho de redução de custos;
6. Foco na execução e redução dos orçamentos das obras a iniciar ou ainda no começo;
7. Redução dos passivos;

Durante 2016 realizamos a entrega de mais 4 projetos da Companhia, fechando o ano com apenas dois canteiros em andamento. E se por um lado a crise trouxe enormes prejuízos, por outro a Companhia conseguiu se beneficiar com ganho de eficiências na execução das obras e também no fechamento dos orçamentos executivos dos ativos aptos para lançar, o que contribuirá para melhorar nossa margem bruta com a nova safra de projetos.

Lançamos no ano (4º trimestre de 2016), 2 empreendimentos com um total de 184 unidades e VGV de R\$188.100, que já se encontram mais de 25% vendido, incrementando substancialmente a qualidade dos ativos.

Devido à escassez e o custo alto do crédito para consumidor final, tivemos como maior consequência para Companhia o maior volume de distratos da sua história, o que impactou as vendas líquidas e a receita líquida (R\$ 100.464 de vendas canceladas) desse ano. O efeito financeiro na Companhia foi limitado, devido ao forte trabalho realizado nas negociações para pagamento das devoluções aos clientes, com carência e parcelamento.

Em relação ao processo de repasse, apesar da já mencionada restrição do crédito ao cliente, o volume repassado sobre recebível apto para o ano, aumentou de 61% em 2015 para 91% em 2016. Vale destacar que a melhora operacional se deu pelo amadurecimento do processo de análise de crédito do cliente (avaliação periódica da carteira e não mais apenas na hora da venda ao cliente) e do amadurecimento da própria área de repasse e registro, que investiu em treinamento e sistemas para alcançar uma alta performance, mesmo reduzindo o número de colaboradores consideravelmente.

Ao longo dos anos da atual gestão, diversas iniciativas foram tomadas e finalizadas para a contínua redução de custos, destacando-se as seguintes para 2016:

- Revisão anual do orçamento através da metodologia Orçamento Base Zero (OBZ), o que permitiu ajustes na estrutura da Companhia, vis a vis o tamanho da operação. Em 2016 tivemos uma redução 37% no quadro de pessoas e, conseqüentemente, ocasionou a mudança para uma sede menor no RJ.
- Uma maior profissionalização no processo e controle da negociação, concorrência e contratação/compra de fornecedores em geral, desde da limpeza até uma construtora.

Como resultado dessas ações, as despesas gerais e administrativas caíram em 30% no comparativo 2015 e 2016.

No primeiro semestre de 2016 intensificamos o trabalho de venda ou distrato de ativos do portfólio com margens abaixo da política de investimento atual e com grande demanda de caixa. Saímos de dois terrenos, localizados em São Paulo/SP, e substituímos os mesmos por um projeto mais resiliente no Jardins (São Paulo/SP), com uma condição de pagamento de terreno melhor e margem melhor. Com isso, fechamos o *landbank* de 2016 com quase R\$ 1.000.000 a valor de mercado.

O resultado econômico da Companhia continuou sendo muito afetado pelo alongamento da curva de lançamento e de vendas, pelo alto volume de distratos e pela alta alavancagem. Na tabela abaixo, realizamos ajustes no prejuízo líquido do que entendemos ser efeitos temporários, e também o efeito dos juros das dívidas com parte relacionadas, para que dessa forma tenhamos o resultado real da Companhia (53% melhor):

Consolidado	31/12/2016
Prejuízo Líquido	(174.802)
AJUSTES	
Juros Emp. São Francisco (Parte Relacionadas)	(23.137)
Varição Cambial	62.458
SWAP	(102.332)
Distratos - Efeito líquido	(30.298)
Total Ajustes	(93.309)
Prejuízo Líquido Ajustado	(81.493)

Com relação ao endividamento, realizamos uma importante reestruturação das dívidas com os controladores ao final do primeiro trimestre de 2016, que teve como objetivo equalizar os vencimentos com a velocidade de vendas atual e a venda de ativos ilíquidos ou com margens abaixo da política de investimento. Somado a isso, ao longo de 2016:

- Reduzimos em R\$ 83.565 nossa linha de Empréstimos e Financiamentos;
- Reduzimos o custo médio das nossas dívidas corporativas com terceiros em 9% CDI (de 128% CDI em 2015 para 119% CDI em 2016) quando comparamos com o ano anterior;
- O SFH representa 41% do total de endividamento em 2016 (2015 – 56%), desconsiderando parte relacionadas, registrando uma queda de 35% no comparativo 2015 para 2016.

Essas medidas começarão a trazer uma melhora ao resultado financeiro a partir de 2017 e comprova nosso ótimo acesso a bancos e ao mercado de capitais, conseguindo não só captar recursos, mas também a custos mais baixos.

A alavancagem da Companhia, medida através da Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido (levando em consideração a capitalização do mutuo da São Francisco e os ajustes mencionados no resultado econômico acima), alcançou 81% ao final de 2016:

	31/12/2016
Emp. E Financ.	359.778
Caixa	21.016
Divida Liquida sem Parte Rel.	338.762
PL Ajustado	417.066
Alavancagem	81%

Desconsiderando o efeito do SFH, chegamos em uma relação de 46% em 2016:

	31/12/2016
Empréstimos	210.898
Caixa	21.016
Divida Liquida sem Financ e Parte Relac	189.882
PL Ajustado	417.066
Alavancagem	46%

Esses números reforçam o compromisso de manter esse índice em níveis saudáveis com relação a obrigações com terceiros.

Nesse ano de 2016 tivemos ainda uma geração de caixa de R\$ 38.933 versus uma queima de caixa de R\$ 130.979 do ano anterior. O que demonstra também que mesmo nesse ambiente de grandes dificuldades, a solidez financeira da empresa foi mais uma vez ratificada.

	31/12/2016	31/12/2015
Emp, Financ. E Parte Rel.	655.167	738.732
Caixa	21.016	65.648
Divida Liquida Total	634.151	673.084
Var. Divida liquida Total	38.933 -	130.979

Importante destacar que no âmbito da liquidez de curto prazo, que a Companhia captou em 7 de março de 2017 uma operação junto com o Banco de Investimentos *Credit Suisse* (Brasil) S.A de R\$ 100.000 (vide Nota Explicativa de Eventos Subsequentes nas Demonstrações Financeiras), operação essa lastreada pelos nossos Controladores.

Além disso, foi firmada uma carta pelos acionistas Controladores e Parte Relacionadas da Companhia, reafirmando o compromisso de longo prazo com o negócio, com nossos colaboradores e clientes, de forma que, estão dispostos caso necessário realizar novos aportes de capital e/ou efetuar a capitalização de fato dos mútuos existentes com São Francisco Company Ltd.

Para 2017, esperamos uma perspectiva de melhora no ambiente macroeconômico, com redução de taxas de juros e a queda do desemprego devido a volta do crescimento econômico, o que permitirá a volta da confiança. Seguimos confiantes que o plano de ação traçado (eficiência operacional, redução de custos, redução do estoque e geração de caixa), aliado à qualidade dos ativos e a disciplina de toda a equipe, permitirá à companhia continuar enfrentando os desafios impostos pelo cenário atual, e voltar a ter resultados consistentes como de anos anteriores, de forma a aumentar o retorno sobre o capital (ROE).



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

Opinião

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 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para Opinião

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



Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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



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

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2017

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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015			31/12/2016	31/12/2015		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.780	1.941	21.016	63.448	Empréstimos e financiamentos	13	68.518	67.989	188.858	151.423
Títulos e valores mobiliários	5	-	137	-	2.200	Empréstimo com partes relacionadas	9.6	-	32.919	-	32.919
Contas a receber de clientes	6	15.775	3.880	253.750	372.282	Fornecedores		1.528	2.106	11.009	13.408
Valores a receber	7	11.705	21.943	14.489	26.047	Obrigações trabalhistas e tributárias		1.496	786	4.122	5.464
Imóveis a comercializar	8	55.438	57.552	299.279	362.283	Impostos e contribuições a recolher	17	-	-	13.000	18.932
Impostos a recuperar		18.732	21.810	19.385	22.720	Adiantamentos de clientes	15	-	21	2.589	10.124
Créditos diversos		203	1.052	1.989	4.016	Obrigações por aquisições de imóveis	14	69	4.530	35.702	25.462
						Outros contas a pagar		3.267	2.999	12.578	31.751
Total do ativo circulante		103.633	108.315	609.908	852.996	Total do passivo circulante		74.878	111.350	267.858	289.483
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber de clientes	6	-	-	60.682	106.246	Empréstimos e financiamentos	13	142.379	114.312	170.920	261.530
Valores a receber	7	80.000	88.836	80.000	88.836	Empréstimo com partes relacionadas	9.6	295.389	292.860	295.389	292.860
Imóveis a comercializar	8	72	66	112.885	77.095	Operações de mútuo	9.1	-	2.588	-	2.676
Operações de mútuo	9.1	2.000	3.000	2.000	3.000	Adiantamento para futuro aumento de capital	9.2	4.495	-	4.525	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.2	31.781	72.306	14.836	13.726	Contas correntes com parceiros	9.3	60.267	4.176	10.441	8.217
Contas correntes com parceiros	9.3	4.427	4.603	3.759	3.988	Swap a pagar	20	20.657	13.970	20.657	13.970
Partes relacionadas	9.5	40.353	-	40.353	-	Contas a pagar		6.404	8.780	6.404	8.780
Investimentos	10.1	386.903	479.886	28.637	53.414	Obrigações por aquisições de imóveis	14	-	-	124.495	139.298
Propriedades para investimento	11	-	-	-	72.201	Provisão para contingências	18	144	910	4.991	2.323
Juros capitalizados em controladas	8	18.555	18.501	-	-	Passivo a descoberto	10.1	25.642	18.877	1.872	2.209
Imobilizado	12	2.772	3.275	4.296	5.574	Impostos e contribuições a recolher	17	-	-	4.230	7.045
Intangível		1.076	1.725	1.364	1.828						
Total do ativo não circulante		567.939	672.198	348.812	425.908	Total do passivo não circulante		555.377	456.473	643.924	738.908
						Patrimônio líquido					
						Capital social		272.814	272.814	272.814	272.814
						Prejuízos acumulados		(231.497)	(60.124)	(231.497)	(60.124)
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		41.317	212.690	41.317	212.690
						Participação de não controladores		-	-	5.621	37.823
						Total do patrimônio líquido	19	41.317	212.690	46.938	250.513
Total do ativo		671.572	780.513	958.720	1.278.904	Total do passivo e patrimônio líquido		671.572	780.513	958.720	1.278.904

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MDL Realty Incorporadora S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita líquida	21	21.543	10.864	118.498	220.793
Custo dos imóveis vendidos		<u>(27.258)</u>	<u>(26.411)</u>	<u>(197.036)</u>	<u>(261.088)</u>
Resultado bruto		<u>(5.715)</u>	<u>(15.547)</u>	<u>(78.538)</u>	<u>(40.295)</u>
Despesas e receitas operacionais					
Despesas administrativas	22	(14.301)	(15.177)	(21.711)	(30.439)
Honorários da diretoria	9.4	(480)	(480)	(480)	(752)
Despesas comerciais		(173)	(203)	(5.532)	(6.199)
Despesas tributárias		(43)	(512)	(624)	(1.571)
Depreciações e amortizações		(1.762)	(5.614)	(1.840)	(7.207)
Outras receitas e despesas operacionais	24	300	3.668	(5.450)	1.222
Resultado da equivalência patrimonial	10	<u>(63.358)</u>	<u>(42.621)</u>	<u>11.573</u>	<u>(11.555)</u>
Resultado antes das receitas e (despesas) financeiras e da provisão para imposto de renda e contribuição social		<u>(85.532)</u>	<u>(76.486)</u>	<u>(102.602)</u>	<u>(96.796)</u>
Despesas financeiras	23	(88.470)	(196.208)	(78.077)	(182.077)
Receitas financeiras	23	<u>4.400</u>	<u>106.653</u>	<u>10.759</u>	<u>117.292</u>
Despesas financeiras líquidas		<u>(84.070)</u>	<u>(89.555)</u>	<u>(67.318)</u>	<u>(64.785)</u>
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		<u>(169.602)</u>	<u>(166.041)</u>	<u>(169.920)</u>	<u>(161.581)</u>
Imposto de renda e contribuição social	17	<u>(4.090)</u>	<u>(2.353)</u>	<u>(4.882)</u>	<u>(8.201)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(173.692)</u>	<u>(168.394)</u>	<u>(174.802)</u>	<u>(169.782)</u>
Resultado atribuído aos:					
Acionistas controladores		(173.692)	(168.394)	(173.692)	(168.394)
Acionistas não controladores		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.110)</u>	<u>(1.388)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(173.692)</u>	<u>(168.394)</u>	<u>(174.802)</u>	<u>(169.782)</u>
Resultado por ação - básico e diluído (em R\$)	19.3	(0,9635)	(0,8890)	(0,9635)	(0,8890)

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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Lucro líquido do exercício	(173.692)	(168.394)	(174.802)	(169.782)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício, líquido dos efeitos de IR e CS	(173.692)	(168.394)	(174.802)	(169.782)
Atribuível aos acionistas controladores	(173.692)	(168.394)	(173.692)	(168.394)
Atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(1.110)	(1.388)

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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Ações em Tesouraria	Reserva de lucros		Total de reserva de lucros	Lucros e Prejuízos acumulados	Total	Participação dos Não Controladores	Total
			Reserva legal	Reserva de lucros					
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>
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	2.319	2.319	(31.092)	(28.773)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(173.692)	(173.692)	(1.110)	(174.802)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>272.814</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(231.497)</u>	<u>41.317</u>	<u>5.621</u>	<u>46.938</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 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	<u>(173.692)</u>	<u>(168.394)</u>	<u>(174.802)</u>	<u>(169.782)</u>
Ajustes para:				
Resultado da equivalência patrimonial	63.358	42.621	(11.573)	11.555
Depreciação e amortização	1.762	5.614	1.840	7.207
Provisão para contingências	(766)	(715)	2.668	(2.762)
Ganho na venda/compra de investimentos	-	(3.836)	-	(3.836)
	<u>(109.338)</u>	<u>(124.710)</u>	<u>(181.867)</u>	<u>(157.618)</u>
Variações em:				
Contas a receber de clientes	(11.895)	(750)	164.096	12.842
Valores a receber	10.238	17.069	11.558	19.476
Imóveis a comercializar	10.944	38.492	36.050	(31.686)
Outros créditos	849	(323)	2.027	192
Impostos a recuperar	3.078	(20.834)	3.335	(20.885)
Conta corrente com parceiros de empreendimentos	3.083	(31.886)	3.078	(11.613)
Fornecedores	(578)	267	(2.399)	(3.867)
Obrigações tributárias e trabalhistas	710	(56)	(1.342)	(147)
Obrigações tributárias diferidas	-	-	(8.747)	(1.445)
Adiantamento de clientes	(21)	21	(7.535)	(5.490)
Dividendos recebidos	18.300	98.945	561	6.264
Contas a pagar	4.579	11.561	(14.862)	24.828
Obrigações por aquisição de imóveis	(4.461)	(12.269)	(4.563)	36.672
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>(74.512)</u>	<u>(24.473)</u>	<u>(610)</u>	<u>(132.477)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Investimentos em coligadas e controladas	(22.263)	(204.624)	(4.901)	(16.011)
Propriedades para investimentos	-	-	72.201	(4.292)
Juros capitalizados	(54)	(991)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	40.525	115.660	(1.110)	(1.250)
Partes relacionadas - Passivo	56.091	-	2.224	-
Transação de capital envolvendo não controladores	2.319	(6.957)	-	-
Aplicação em títulos e valores mobiliários	137	(137)	2.200	(1.791)
Aquisição de imobilizado	(315)	(1.907)	446	(3.337)
Aquisição de intangível	(295)	(404)	(544)	(397)
Fluxo de caixa proveniente das/(utilizado nas) atividades de investimento	<u>76.145</u>	<u>(99.360)</u>	<u>70.516</u>	<u>(27.078)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	51.582	146.536	86.073	271.723
Amortização de empréstimos e financiamentos	(53.376)	(51.478)	(169.638)	(98.729)
Aumento de capital social	-	20.000	-	20.000
Participação de não acionistas não controladores	-	-	(28.773)	6.785
Fluxo de caixa (utilizado nas)/proveniente das atividades de financiamento	<u>(1.794)</u>	<u>115.058</u>	<u>(112.338)</u>	<u>199.779</u>
(Redução)/aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(161)</u>	<u>(8.775)</u>	<u>(42.432)</u>	<u>40.224</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.941	10.716	63.448	23.224
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>1.780</u>	<u>1.941</u>	<u>21.016</u>	<u>63.448</u>

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.

A deterioração do ambiente de negócios e a situação política e econômica vivida pelo país, caracterizados por alta de juros, aliados à queda na atividade econômica, à redução no acesso ao crédito imobiliário e momentâneo baixo nível de investimento, são fatores que contribuíram para queda nas vendas e aumento de distratos, levando a uma elevação das despesas financeiras e do fluxo de caixa requerido ao serviço da dívida. Consequentemente, a Companhia apresentou prejuízo de R\$ 173.692 na controladora e R\$ 174.802 no consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (2015: R\$168.394 na controladora e R\$ 169.782 no consolidado).

No decorrer do ano de 2016 a Companhia apresentou uma geração de caixa operacional positiva de R\$ 38.933 (medido pela variação da dívida líquida do consolidado dos anos de 2015 e 2016, que considera as linhas de empréstimos, financiamentos, parte relacionadas e disponibilidade do balanço patrimonial), devido ao grande volume de entrega de empreendimentos nos últimos 12 meses, que aumenta receitas na fase de quitação do saldo devedor e reduz custos de construção. A Companhia gerenciou sua necessidade de liquidez através de renovação e alongamento de operações existentes, redução de SG&A, renegociação com fornecedores e com proprietários dos terrenos.

Para fazer frente às necessidades de vencimento de sua dívida e fluxo operacional, a Companhia vem trabalhando em negociações nas seguintes frentes, cujo sucesso é fundamental para transpor os desafios do contexto atual: (i) renovação e alongamento de operações existentes dentro dos limites que já possui junto às instituições financeiras com que opera; (ii) permanecer com foco na redução e alongamento dos gastos da Companhia; (iii) recursos mutuados via partes relacionadas diretamente ao acionista controlador ou novas operações de financiamento junto a instituições financeiras e fundos de investimento.

No âmbito da liquidez de curto prazo, a Companhia captou em 7 de março de 2017 uma operação junto com o Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A de R\$ 100.000 (vide Nota Explicativa nº 27), operação essa lastreada pelos nossos Controladores.

Além disso, foi firmada uma carta pelos acionistas Controladores e Parte Relacionadas da Companhia, reafirmando o compromisso de longo prazo com o negócio, com nossos colaboradores e clientes, de forma que, estão dispostos caso necessário realizar novos aportes de capital e/ou efetuar a capitalização de fato dos mútuos existentes com São Francisco Company Ltd.

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 31 de março de 2017.

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 nº 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 2.12.

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 2016. 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 2018 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	2016	2015
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	80%
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.	100 %	80%
Alfa Portugal Incorporadora SPE Ltda.	100 %	80%
Alfa Venezuela Incorporadora SPE Ltda.	100 %	80%
Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	80%
Arrabio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Br Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	100%
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	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%
Cegonha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	70%
Conexão Mdl Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	100%
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	70%
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0%	80%
Esparta Incorporação Ltda.	100 %	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%
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80%	80%
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Gaturamo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	90%
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Harpia 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%
Lira I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	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.	100 %	70%
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
MDL Assessoria Ltda.	100 %	100%

Sociedade de propósito específico	2016	2015
MDL Planejamento e Construções Ltda.	100 %	100%
MDL Projetos Ltda.	100 %	100%
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	100 %	100%
MDL Vendas Ltda.	99%	100%
MDL- Alfa 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	80%
Mergulhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
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%
Saira-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Saira-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Saira-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Seriema Participações Ltda.	100 %	100%
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	100 %	100%
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,21%	56%
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	100%
Tiziu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100 %	0%
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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Caixa	2	1	118	122
Bancos conta movimento	778	382	3.659	26.325
Aplicações financeiras	1.000	1.558	17.239	37.001
Total	1.780	1.941	21.016	63.448

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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Títulos públicos de renda fixa - LFT	-	137	-	2.200

6 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Unidades concluídas	15.775	3.880	127.192	177.087
Unidades não concluídas	-	-	187.877	303.124
Ajuste a valor presente	-	-	(637)	(1.683)
Total	15.775	3.880	314.432	478.528
Parcela circulante	15.775	3.880	253.750	372.282
Parcela não circulante	-	-	60.682	106.246

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 4,50% foi utilizada para o ano de 2016 (2015: 5,50%).

7 Valores a receber

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2016 e 2015, referem-se basicamente à venda de participações societárias e outros valores a receber conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda	269	254	269	254
Agapornis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.656	-	12.656
Araponga Participações Ltda.	1.300	3.146	1.300	3.146
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93	-	93	-
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.877	-	1.877	-
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.414	-	1.414	-
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.258	-	1.258	-
Gavião Francisco Baroni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	567	-	567
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.729	-	2.729	-
Uirapuru Participações Ltda.	80.000	80.000	80.000	80.000
LED 13 Empreendimento Imobiliário LTDA	188	187	229	187
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.791	-	1.791
Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9	-	9
MDL SP	-	858	-	858
MDL Serviços Ltda.	256	256	2.965	2.872
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	982
MDL Planejamento	167	167	167	167

MDL Participações	-	625	-	625
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	111	-	111	
Mandarim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	333
FC VI Participações.	140	140	140	140
SPE ZA7 Particip.	-	213	-	213
Manon Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	8.836	-	8.836
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.808	-	1.808	-
Demais SPEs	95	474	129	647
PRS Botafogo	-	600	-	600
Total	91.705	110.779	94.489	114.883
Parcela circulante	11.705	21.943	14.489	26.047
Parcela não circulante	80.000	88.836	80.000	88.836

8 Imóveis a comercializar

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Terrenos	-	66	168.083	232.961
Imóveis em construção	52.484	50.382	96.463	132.616
Imóveis concluídos	2.954	7.170	128.830	54.065
Investimentos novos negócios	72	-	-	-
Juros capitalizados	-	-	18.788	19.736
Total	55.510	57.618	412.164	439.378
Parcela circulante	55.438	57.552	299.279	362.283
Parcela não circulante	72	66	112.885	77.095

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 2016, foi de R\$ 18.788 (2015: R\$ 19.736), sendo R\$18.555 (2015: R\$ 18.501) na Companhia e R\$ 233 (2015: R\$ 1.235) 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. Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, os saldos ativos e passivos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativo				
Alfapar Participações e Negócios Imob. Ltda.	2.000	3.000	2.000	3.000
Total	2.000	3.000	2.000	3.000

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	
	31/12/2016	31/12/2015
Abibe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	582	-
Alfa América Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	533
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.	46	-
Alfa Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	952	683
Alfa Portugal Incorporadora SPE Ltda.	0	241
Alfa Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.825	241
Anambé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15
Araçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	148	132
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	372	50
Arrabio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3)	-
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	347	-
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	139	80
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.287
Cacatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	1.853
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	8
Carará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11	11
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30	-
Cassiopeia Incorporadora Ltda.	5	4
Catraca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.598	960
Cegonha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	7
Condor de São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	31	-
Conexão MDL Imobiliários Ltda.	179	13
Coruja Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	9
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-
Curió Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	454
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda.	216	150
Esparta Incorporação Ltda.	11	534
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10.852
Falcão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(169)	188
Fonseca Rodrigues Empr. Imob. Ltda.	-	693
Fragata Participações Ltda.	5	4
Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	636	9.820
Garça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.590	1.109
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	73	48
Gaturamo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	213	1.415
Granatina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.319	-
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(204)	603
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(248)	-
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	440	886
Jardins de Orleans Incorporadora Ltda.	1.604	-
João de Barros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(12)	11.055

MDL Realty Incorporadora S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2016 e 2015

	Controladora	
	31/12/2016	31/12/2015
MDL-ALFA 01 Empreendimentos imobiliários Ltda.		150
Macuco Participações Ltda.	205	1.741
Mainá Participações Ltda.	4	3
M 18 Empreendimentos imobiliários Ltda.	132	48
Mandarin Participações Ltda.	(134)	-
Mandrião Empreendimentos Imobiliários Ltda.	849	-
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	32
MDL Assessoria e Consultoria Empresarial Ltda.	(16)	2
MDL Planejamento e Construções Ltda.	60	730
MDL Projetos Ltda.	182	374
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	120	1.783
MDL Vendas	(9)	-
Mergulhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	4
Pardal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	5
Pavão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9
Pomba Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	7
Quero Quero Barros Júnior Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17	20
Saíra-Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(327)	7
Saíra-Pintada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3
Saíra-Viúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(74)	-
Seriema Participações Ltda.	(295)	24
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	(73)	6.681
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	222	-
Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3
Tucano Santa Efigênia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60	-
Tuim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	3
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.852	2.983
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	299	299
Araponga Participações Ltda.	-	31
Canário Quinta do Conde Ltda.	193	630
IEPÉ - Investimentos Imobiliários Ltda.	213	449
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.352	3.352
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.221	2.221
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	22
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	-	15
Peloponeso Incorporação Ltda.	533	489
Saíra Sapucaia Empreendimentos imobiliários Ltda.	232	55
Sai Amarela S.A.	299	299
Sai Azul S.A.	(1.520)	2.496
Saíra Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349
Paineira Incorporadora Ltda.	45	36
	31.781	72.306
Total		

(*) 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 2016. 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	31/12/2016	31/12/2015
Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.852	2.983
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	299
Araponga Participações Ltda.	-	30
Canário Quinta do Conde Ltda.	193	630
IEPÊ - Investimentos Imobiliários Ltda.	213	449
Jaçana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	1
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.352	3.352
Klabin Segall Investimentos e Participações SPE S.A.	2.221	2.221
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	22
Peloponeso Incorporação Ltda.	533	489
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	-	15
Sáira Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	232	55
Sai Amarela S.A.	299	299
Sai Azul S.A.	(1.520)	2.496
Sáira Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	349	349
Paineira Incorporadora Ltda.	45	36
Dominó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(248)	-
Alfa Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.311	-
Total	14.836	13.726

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:

	<u>Controladora</u>	
	31/12/2016	31/12/2015
Conta corrente com parceiros - Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	557	557
Alfa Antartida Incorporadora SPE Ltda.	-	1
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.492
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	5
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92	92
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	1	1
Condor São Cristóvão Empreend. Imobiliários Ltda.	3	3
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	2
MDL Serviços Financeiros Ltda.	256	256
DBE 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	264	264
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	473	604
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6
Seriema Participações Ltda.	1.209	1.209
Br Stores	663	-
Faisão Empreendimentos	106	-
MDL Participações	773	-
Demais SPEs	18	106
Total	4.427	4.603

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Conta corrente com parceiros - Ativo		
Albatroz Vargem Pequena Empreend. Imob. Ltda.	557	557
Alfa Antartida Incorporadora SPE Ltda.	-	1
Alfa Africa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.492
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	5
Canário Quinta do Conde Empreend. Imob. Ltda.	1	1
Cisne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5
Hampton Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	2
Rouxinol Salvador Alende Empreend. Imob. Ltda.	473	604
SPE Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6
Seriema Participações Ltda.	1.209	1.209
BR Stores	663	-
Faisão Empreendimentos	106	-
MDL Participações	773	-
Demais SPEs	(28)	106
Total	3.759	3.988
	Controladora	
	31/12/2016	31/12/2015
Conta corrente com parceiros - Passivo		
Alfa Antartida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.572	-
Alfa América Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	40
ASE Empreendimentos e Participações Ltda.	469	469
Jardins de Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	535	535
Azulão Empreendimentos imobiliários Ltda.	43	43
MDL Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.	-	-
Paineira Incorporadora Ltda.	-	2.444
PRS Botagofo	-	645
Alfa Realty	(151)	-
Atobá Empreend. Imobiliários Ltda.	6.401	-
Garça Empreend. Imobiliários Ltda.	34.160	-
Marreco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.819	-
DBE Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda.	2.419	-
Total	60.267	4.176
	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Conta corrente com parceiros - Passivo		
ASE Empreendimentos e Participações Ltda.	469	469
Alfa América Empreendim. Imobiliários Ltda.	-	40
BR Stores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.634
Arara Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	92
MDL Serviços Financeiros Ltda.	-	(48)
SPE Garibaldi X SPE Guará	-	599
Paineira Incorporadora Ltda.	-	2.444
Alfa Realty	(151)	-
PRS Botafogo Incorporadora Ltda.	-	645
Tiziu Empreendimentos Imobiliários	10.080	-
Demais SPEs	42	342
Total	10.441	8.217

9.4 Remuneração dos Administradores

Os administradores da Companhia receberam um total de R\$ 480 (2015: R\$ 480), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a título de remuneração e/ou benefícios em geral.

9.5 Transação com parte relacionada

Em 10 de outubro de 2016 a Companhia vendeu a totalidade das cotas integralizadas na Controlada BR Stores Ltda. para a atual Controladora MDL Participações Ltda. A venda foi realizada pelo valor dos livros, não gerando ganho e o montante foi de R\$93.539, no qual R\$54.329 foram pagos no mês de novembro de 2016. Em 31 de dezembro de 2016, o montante de R\$40.353 era referente a parcela não liquidada da transação e será recebido ao longo do tempo, corrigidos monetariamente, conforme contrato entre as partes.

9.6 Empréstimos com Parte Relacionada

A Companhia detem empréstimos com a empresa São Francisco Company Ltd. que é parte relacionada, adquiridos em 2013 e 2014 respectivamente e demonstrados conforme quadro abaixo:

	<u>Controladora/Consolidado</u>		Taxa média	Garantia
	31/12/2016	31/12/2015		
Empréstimo São Francisco I (a)	158.803	174.174	140% do CDI	Clean
Empréstimo São Francisco II (a)	<u>136.586</u>	<u>151.605</u>	140% do CDI	Clean
Total	<u>295.389</u>	<u>325.779</u>		
Parcela circulante	-	32.919		
Parcela não circulante	295.389	292.860		

Os empréstimos em 2016 estão todos classificados no longo prazo, após um aditivo realizado entre as partes durante este ano que prorrogou as datas de pagamentos dos juros e do principal, os valores e prazos de vencimento estão demonstrados abaixo:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2018	107.994	107.994
2019	107.994	107.994
2020	39.701	39.701
2021	<u>39.700</u>	<u>39.700</u>
Total não circulante	<u>295.389</u>	<u>295.389</u>

10 Investimentos

a. Composição dos investimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Investimentos em empresas controladas	358.558	450.169	-	-
Investimentos em coligadas	<u>27.217</u>	<u>28.589</u>	<u>27.509</u>	<u>47.632</u>
Participações Societárias	<u>385.775</u>	<u>478.758</u>	<u>27.509</u>	<u>47.632</u>
Ágios	1.128	1.128	1.128	5.782
Total dos Investimentos	<u>386.903</u>	<u>479.886</u>	<u>28.637</u>	<u>53.414</u>
Passivo a Descoberto	<u>(25.642)</u>	<u>(18.877)</u>	<u>(1.872)</u>	<u>(2.209)</u>

(*) 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 - Controladora	Particip	31/12/2015	EQP	Compra e venda de particip	Compra e venda de minoritários-pl	Aumento e Redução de capital	Reserva para Aumento/Redução de capital	Dividendos	31/12/2016
ABIBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	9.634	(2.582)	-	-	1.583	-	-	8.635
ALFA AMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	26.619	(627)	-	-	533	(22.292)	(40)	4.192
ALFA ANTARTIDA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	9.470	3.892	-	-	-	(3.177)	(4.994)	5.190
ALFA PORTUGAL INCORPORADORA SPE LTDA	100%	25.776	(3)	-	3.965	241	-	-	29.979
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA	100%	20.635	(180)	-	(72)	4.783	-	-	25.166
ANAMBE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	3	(3)	(14)	-	15	-	-	-
ARAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	4.413	(3)	-	-	132	-	-	4.542
ARARA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	100%	18.232	(370)	-	2.670	1.336	-	-	21.868
ATOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA..	100%	15.082	(5.167)	-	-	-	-	-	9.915
BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	29.887	450	-	-	80	-	(5.539)	24.877
BR STORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0%	29.294	14.141	(93.474)	-	50.039	-	-	-
CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	90%	11.966	(8)	-	(1.394)	1.924	-	-	12.488
CALOPSITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	(4)	(4)	-	-	8	-	-	0
CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	3.500	(104)	-	-	-	-	(116)	3.281
CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA	100%	7.020	(529)	-	-	4	-	(100)	6.395
CATRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	80%	5.179	(816)	-	(1.105)	-	-	-	3.258
CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	14.064	(2.276)	-	-	-	(11.149)	-	639
CUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	13.811	215	-	-	-	(2.846)	(3.066)	8.115
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	8.239	496	-	2.348	(3.010)	-	(781)	7.293
ESPLENDIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	4.767	(2.462)	-	-	1.240	-	-	3.545
FALCAO MANOEL TELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	2.213	(166)	-	-	584	-	(807)	1.825
FONSECA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	6.329	673	-	-	1.868	(1.619)	-	7.251
GAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	80%	0	18	-	-	12.594	-	(5)	10.088
GARÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	22.342	(3.534)	-	(2.519)	7.068	-	-	25.876
GARIBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	4.833	(6)	-	-	-	-	-	4.828
GRANATINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	100%	50.798	(17.389)	-	-	732	-	-	39.076
GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	2.787	(579)	-	4.936	603	-	-	2.811
JARDINS DE ORLEANS INCORPORADORA LTDA	80%	3.262	(976)	-	-	525	-	-	2.228
JOÃO DE BARRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	5	(4)	-	(583)	13	-	-	14
JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	8.297	(774)	-	-	13.223	-	-	20.746
LIRA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	17	(16)	-	-	28	-	-	29
M18 INCORPORACAO, CONSULTORIA E PARTICIPACAO LTDA	100%	4.719	(31)	-	-	513	-	-	5.202
MACUCO PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	9.049	(722)	-	-	3.619	-	-	11.946
MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	8.532	(1.229)	-	-	(2.661)	-	-	4.642
MANDRIAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	10.672	(38)	-	-	135	-	-	11.156
MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	30	49	-	386	1.637	-	(30)	1.686
MDL ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA	100%	33	81	-	-	-	-	(89)	25
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIARIOS LTDA	100%	856	(2.974)	-	-	5.033	-	-	2.915
MDL-ALFA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	7.771	602	-	-	-	(2.679)	-	6.433
PAVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	-1	(7)	-	738	9	-	-	1
POMBA AZUL PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	0	(7)	-	-	8	-	-	0
QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	1.511	(1.049)	-	-	-	-	-	462
SAIRA VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	2.691	(352)	-	-	(909)	-	-	1.430
SAIRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	7.866	(80)	-	-	7	-	(480)	7.313
SERIEMA PARTICIPACOES LTDA	100%	3.410	(60)	-	-	-	-	(281)	3.068
SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA	100%	-2.929	441	-	-	2.913	-	-	427
SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	95%	8.515	(815)	-	-	-	-	-	7.700
TIZIU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%		3	-	-	-	-	-	3

ACROBATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	30%	5.965	(16)	-	-	-	-	-	5.948
ALBATROZ VARGEM PEQUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	45%	3.695	(802)	-	-	(1.890)	-	-	1.003
ANDORINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	2.205	228	-	-	(540)	-	-	1.893
ARARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	636	26	-	-	(405)	-	-	257
DOMINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	28%	16.566	3	-	(11.522)	456	-	(23)	5.479
HAMPTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	40%	1.000	(21)	-	-	-	-	-	980
LAKE GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA	50%	198	(41)	-	-	(93)	-	-	64
PAPAGAIO JOAO PESSOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	541	(140)	-	-	(128)	-	-	273
ROUXINOL SALVADOR ALENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	3.865	(668)	-	-	(2.400)	-	-	797
SAI AZUL AS	40%	1.878	140	-	-	1.300	-	-	3.319
CYRELA PIEMONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	25%	1.027	(369)	-	-	-	-	-	658
IEPÊ - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	30%	5.762	(394)	-	-	-	-	-	5.367
PRS BOTAFOGO INCORPORADORA LTDA	50%	124	0	-	-	-	-	-	0
SAI AMARELA S.A.	50%	867	(155)	-	259	-	-	-	971
SAÍRA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	30%	536	46	-	-	-	-	(375)	207
TOTAL INVESTIMENTO ATIVO		466.060	(27.044)	(93.488)	(1.893)	102.750	(43.762)	(16.726)	385.775

Investimentos - Controladora	Particip	31/12/2015	EQP	Compra e venda de particip	Compra e venda de minoritários-pl	Aumento e Redução de capital	Reserva para Aumento/Redução de capital	Dividendos	31/12/2016
ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA	100%	(768)	(4.685)	-	-	-	(1.920)	-	(7.373)
ALFA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	4.107	(4.030)	-	(1.038)	-	-	-	(961)
ARRABIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	69	(82)	-	-	-	-	-	(13)
CARARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	1	(10)	-	-	-	-	-	(8)
CEGONHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(2)	(5)	-	-	7	-	-	(0)
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	70%	1.164	(697)	-	-	(490)	-	-	(22)
CONEXAO MDL IMOBILIÁRIA LTDA	100%	294	(734)	-	-	212	-	(87)	(315)
CORUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	2	(13)	-	-	9	-	-	(2)
CURIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	0	(55)	-	-	55	-	-	(1)
ESPARTA INCORPORAÇÃO LTDA	100%		(470)	-	(116)	538	-	-	(47)
FAISÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	3.318	(14.902)	-	-	10.851	(3.082)	(566)	(4.380)
FRAGATA PARTICIPAÇÕES LTDA	100%	2	(6)	-	-	-	-	-	(3)
GATURAMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(2)	(772)	-	(174)	-	-	(114)	(1.063)
HARPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	0	(1)	-	-	-	-	-	(1)
JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(2.375)	(2.333)	-	-	4.296	-	-	(411)
MAINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	1	(6)	-	-	3	-	-	(3)
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA	100%	(3.780)	(5.747)	-	-	7.416	-	-	(2.111)
MDL PROJETOS LTDA	100%	(429)	(903)	-	-	1.075	-	-	(256)
MDL VENDAS IMOBILIÁRIA LTDA	99%	135	349	-	-	152	-	(644)	(8)
MERGULHÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	0	(6)	-	-	5	-	-	(2)
PARDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	103	(110)	-	-	5	-	-	(2)
SAIRA-PINTADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	122	(128)	-	-	3	-	-	(3)
TANGARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	3	(8)	-	-	4	-	-	(2)
TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	(6.377)	(403)	-	-	-	-	-	(6.781)
TUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	153	(157)	-	-	3	-	-	(2)
CANARIO QUINTA DO CONDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(1.047)	(35)	-	-	611	-	-	(471)
KLABIN SEGALL INVESTIMENTOS E PARTICIP. SPE S.A.	30%	(974)	76	-	-	-	-	-	(898)
PAINEIRA INCORPORADORA LTDA	30%	289	(382)	-	-	-	-	-	(94)
SAÍRA-SAPUCAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	50%	(188)	(59)	-	-	-	-	(163)	(409)
PASSIVO A DESCOBERTO		(6.180)	(36.314)	-	(1.328)	24.755	(5.002)	(1.574)	(25.642)

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 IMOBILIARIOS LTDA.	31.790	23.118	-	36	8.636	6.835	675	(3.214)	(43)	(2.582)
ALFA AMERICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	4.250	48	-	10	4.192	4.950	(119)	(335)	(173)	(627)
ALFA ANTARTIDA INCORPORADORA SPE LTDA	24.276	15.759	-	3.327	5.190	26.558	7.508	(3.219)	(396)	3.893
ALFA CHILE INCORPORADORA SPE LTDA	5.926	13.299	-	-	(7.373)	6.443	(1.947)	(2.677)	(61)	(4.685)
ALFA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	7	968	-	-	(961)	768	(3.884)	(93)	(36)	(4.013)
ALFA PORTUGAL INCORPORADORA SPE LTDA.	33.587	2.266	-	1.341	29.980	-	3	(6)	(0)	(3)
ALFA VENEZUELA INCORPORADORA SPE LTDA.	33.183	3.214	1.493	6.296	25.166	-	-	(212)	(0)	(212)
ARAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	4.702	161	-	-	4.541	-	-	(3)	-	(3)
ARARA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS.	24.533	2.579	-	86	21.868	-	(391)	(43)	(0)	(434)
ARRABIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	1	15	-	-	(14)	-	-	(82)	(0)	(82)
ATOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA...	36.902	26.911	-	76	9.915	1.673	(554)	(4.806)	192	(5.168)
BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1.289	1.927	25.515	-	24.877	740	132	335	(18)	449
CACATU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	63.367	1.018	-	48.478	13.871	-	-	(10)	(0)	(10)
CALOPSITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	1	1	-	-	0	-	-	(4)	-	(4)
CARARÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.	3	11	-	-	(8)	-	-	(10)	(0)	(10)
CARDEAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	3.686	228	-	178	3.280	(758)	(218)	109	5	(104)
CASSIOPEIA INCORPORADORA LTDA.	6.524	129	-	-	6.395	2	(490)	(43)	4	(529)
CATRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	15.386	4.711	-	6.601	4.074	4.102	334	(1.309)	(45)	(1.020)
CEGONHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	1	3	-	-	(2)	-	-	(5)	-	(5)
CISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	2.421	1.636	-	146	639	625	(1.414)	(734)	(128)	(2.276)
CONDOR SAO CRISTOVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	878	96	-	894	(112)	177	42	(1.017)	(21)	(996)
CONEXAO MDL IMOBILIÁRIA LTDA.	11	326	-	-	(315)	507	507	(1.197)	(44)	(734)
CORUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	2	3	-	-	(1)	-	-	(13)	(0)	(13)
CUCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	34.200	26.085	-	-	8.115	19.676	4.139	(3.854)	(70)	215
CURIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1	1	-	-	0	-	-	(55)	(0)	(55)
DBE 3000 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	8.028	705	-	30	7.293	2.979	1.126	(413)	(110)	603
ESPARTA INCORPORAÇÃO LTDA.	2	49	-	-	(47)	-	(572)	(13)	(0)	(585)
ESPLENDIDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	9.356	5.808	-	4	3.544	(579)	(1.495)	(983)	16	(2.462)
FAISÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	20.757	24.731	-	407	(4.381)	(8.037)	(10.586)	(4.964)	648	(14.902)
FALCAO MANOEL TELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	2.354	93	-	436	1.825	843	169	(292)	(43)	(166)
FONSECA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	7.891	640	-	-	7.251	1.192	842	(194)	26	674
FRAGATA PARTICIPAÇÕES LTDA.	2	5	-	-	(3)	-	-	(6)	(0)	(6)
GAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	26.698	1.598	31	12.520	12.611	54	54	(27)	(5)	22
GARÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	45.046	19.128	-	42	25.876	(1.501)	(531)	(3.702)	699	(3.534)
GARIBALDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	5.532	118	-	586	4.828	-	-	(5)	(0)	(5)
GATURAMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	5	1.068	-	-	(1.063)	3.355	(827)	(3)	(117)	(947)
GRANATINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA .	86.351	37.012	-	10.263	39.076	(1)	(17.496)	18	-	(17.478)
GUARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	2.497	28	586	244	2.811	(950)	(221)	(335)	(23)	(579)
HARPIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1	1	-	-	(0)	-	-	(1)	-	(1)
JANDAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	5.693	5.830	-	291	(428)	399	(596)	(1.726)	(11)	(2.333)
JARDINS DE ORLEANS INCORPORADORA LTDA.	12.649	9.954	-	-	2.695	13.208	591	(1.731)	(79)	(1.219)
JOÃO DE BARRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	15	1	-	-	14	-	(0)	(4)	-	(4)
JURITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	29.275	4.929	-	3.600	20.746	2.488	318	(652)	(440)	(774)
LIRA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	5	0	-	-	5	-	-	(16)	(0)	(16)
M18 INCORPORACAO, CONSULTORIA E PARTICIPACAO LTDA.	8.814	135	-	3.477	5.202	-	(17)	(13)	(1)	(31)
MACUCO PARTICIPAÇÕES LTDA	12.532	585	-	-	11.947	61	(710)	(8)	(4)	(722)
MAINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	1	4	-	-	(3)	-	-	(6)	(0)	(6)
MANDARIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	4.821	149	-	30	4.642	(154)	(1.179)	(48)	(2)	(1.229)
MANDRIAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.142	1.303	-	14.683	11.156	-	-	(42)	(0)	(42)
MARRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	29.123	187	-	17.167	11.769	163	163	(102)	(12)	49
MDL ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.	5	(16)	-	-	21	94	94	(5)	(8)	81
MDL PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA.	91	2.202	-	-	(2.111)	2.651	2.424	(8.171)	-	(5.747)
MDL PROJETOS LTDA.	20	277	-	-	(257)	-	-	(903)	-	(903)
MDL SERVICOS FINANCEIROS IMOBILIARIOS LTDA.	3.073	441	288	5	2.915	133	122	(3.083)	(13)	(2.974)
MDL VENDAS IMOBILIÁRIA LTDA	1	3	-	-	(2)	680	680	(265)	(63)	352

	Circulante		Não Circulante		Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro bruto	Despesas/receitas operacionais	IRPJ/CSLL	Lucro Líquido
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo						
SPE's Consolidadas										
MDL-ALFA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	6.936	503	-	-	6.433	2.425	738	(15)	(94)	629
MERGULHÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3	8	-	-	(5)	-	-	(6)	-	(6)
PARDAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2	4	-	-	(2)	-	-	(110)	-	(110)
PAVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2	1	-	-	1	-	-	(7)	-	(7)
POMBA AZUL PARTICIPAÇÕES LTDA.	2	1	-	-	1	-	-	(7)	(0)	(7)
QUERO QUERO BARROS JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.332	68	-	802	462	73	6	(1.046)	(9)	(1.049)
SAIRA VIUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.663	20	-	213	1.430	114	(113)	(204)	(35)	(352)
SAIRA-OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	7.468	155	-	-	7.313	(206)	173	(19)	(234)	(80)
SAIRA-PINTADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	1	4	-	(1)	(2)	-	-	(128)	-	(128)
SERIEMA PARTICIPACOES LTDA.	2.598	(264)	-	-	2.862	619	31	(65)	(26)	(60)
SJB INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.	587	160	-	-	427	2.683	432	91	(81)	442
SPE SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	10.471	1.714	-	579	8.178	(808)	(384)	(487)	16	(855)
TANGARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1	3	-	-	(2)	-	-	(8)	-	(8)
TIZIU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	(1)	0	10.083	10.080	2	-	-	4	(1)	3
TUCANO SANTA EFIGENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	457	6.830	-	408	(6.781)	(92)	39	(384)	(59)	(404)
TUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1	3	-	-	(2)	-	-	(157)	(0)	(157)
Total	706.230	250.691	37.996	143.335	350.200	94.184	(22.402)	(52.740)	(899)	(76.041)

11 Propriedades para investimento

A Controlada Br Stores em junho de 2016 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, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optaram pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores. O total do valor justo acrescido no valor dos investimentos, foi refletido na Controladora e no Consolidado via equivalência patrimonial.

Os saldos por projeto em 30/06/2016, após a avaliação, ficaram da seguinte forma:

SPE	Projeto	Valor total	Depreciação	AVJ	Saldo final
BRSTORES (HOLDING)	INSIGHT OFFICES	6.401	-	-	6.401
MAGUARI	VARGEM GRANDE	3.302	-	2.452	5.754
BICUDO	BRSTORES FREGUESIA	5.303	(513)	1.243	6.033
FC-VI	BRSTORES PILARES	12.801	(1.110)	9.497	21.186
AZULÃO	BRSTORES BARRA	9.939	(663)	3.771	13.047
VERDILHÃO	MIX MALL	34.160	(1.138)	1.549	34.571
Total das propriedades para investimento concluídas		71.906	(3.426)	18.512	86.992
BRSTORES (HOLDING)	PROJETO ANIL	386	-	-	386
Total propriedades para investimento em construção		386	-	-	386
Total das propriedades para investimento		72.292	(3.426)	18.512	87.378

Conforme Nota Explicativa nº 9.5, em 10 de outubro de 2016 a Companhia vendeu a totalidade das cotas integralizadas na Controlada BR Stores Ltda. para a atual Controladora MDL Participações Ltda., resultando na baixa de todo o saldo da conta de propriedades para investimento conforme conciliação abaixo:

Conciliação do valor contábil

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015
Saldo em 1º de janeiro	72.201	67.909
Ajuste a valor justo	18.512	-
Reclassificação/obras em andamento	(2.181)	6.564
Depreciação	(1.154)	(2.272)
Venda das propriedades para investimento (BR Stores)	<u>87.378</u>	<u>-</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>-</u>	<u>72.201</u>

12 Imobilizado

Os saldos compõem-se da seguinte forma:

	Taxa anual de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Máquinas e equipamentos	10%	2.451	2.445	2.656	2.652
Móveis e utensílios	10%	969	969	1.013	1.013
Estandes de vendas	(*)	-	-	25.129	23.614
Benfeitoria em imóveis de terceiros	(**)	9.408	9.100	9.408	9.307
		12.828	12.514	38.206	36.586
Depreciação acumulada		(10.056)	(9.238)	(33.910)	(31.012)
Total		2.772	3.276	4.296	5.574

(*) 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 2015	2.445	969	9.100	12.514
(+) Adições	6	-	308	314
Saldos em 31 de dezembro de 2016	2.451	969	9.408	12.828
Depreciação				
Saldos em 31 de dezembro de 2015	(1.486)	(365)	(7.388)	(9.239)
(+) Adições	(366)	(99)	(352)	(817)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	(1.852)	(464)	(7.740)	(10.056)
Valor residual				
Saldos em 31 de dezembro de 2015	958	605	1.712	3.275
Saldos em 31 de dezembro de 2016	598	505	1.669	2.772

	Consolidado				
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estandes de vendas	Total
Custo					
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>2.652</u>	<u>1.013</u>	<u>9.307</u>	<u>23.614</u>	<u>36.586</u>
(+) Adições	4	-	101	1.515	1.620
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>2.656</u>	<u>1.013</u>	<u>9.408</u>	<u>25.129</u>	<u>38.206</u>
Depreciação					
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>(1.528)</u>	<u>(364)</u>	<u>(7.388)</u>	<u>(21.732)</u>	<u>(31.012)</u>
(+) Adições	(530)	(144)	(352)	(1.872)	(2.898)
(-) Baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>(2.058)</u>	<u>(508)</u>	<u>(7.740)</u>	<u>(23.604)</u>	<u>(33.910)</u>
Valor residual					
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>1.124</u>	<u>649</u>	<u>1.919</u>	<u>1.882</u>	<u>5.574</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>598</u>	<u>505</u>	<u>1.668</u>	<u>1.525</u>	<u>4.296</u>

13 Empréstimos e financiamentos

	Controladora			
	31/12/2016	31/12/2015	Taxa média	Garantia
Capital de giro	118.347	40.000	111,5% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo Bradesco NY	35.412	56.591	122% do CDI	Clean Recebíveis Aval
Debêntures	<u>57.138</u>	<u>85.710</u>	125,8% do CDI	Hipoteca do Imóvel
Total	<u>210.897</u>	<u>182.301</u>		
Parcela circulante	68.518	67.989		
Parcela não circulante	142.379	114.312		
	Consolidado			
	31/12/2016	31/12/2015	Taxa média	Garantia
Financiamentos - SFH	148.880	230.652	TR +10,8% a.a	Recebíveis/fiança
Capital de giro	118.348	40.000	111,5% do CDI	Hipoteca do Imóvel/ Aval
Empréstimo Bradesco NY	35.412	56.591	122% do CDI	Clean Recebíveis/aval
Debêntures	<u>57.138</u>	<u>85.710</u>	125,8% do CDI	Hipoteca do Imóvel
Total	<u>359.778</u>	<u>412.953</u>		
Parcela circulante	188.858	151.423		
Parcela não circulante	170.920	261.530		

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	20.634
Alfa Antártida Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	09/2016	14.477
Alfa Chile Incorporadora SPE Ltda.	10/2019	11.225
Atobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10/2017	25.082
Cardeal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	03/2016	-
Cuco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10/2017	23.275
Esplendido Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	10/2016	4.895
Faisão Empreendimentos Imobiliários Ltda.	07/2018	22.322
Garça Empreendimentos imobiliários Ltda. (c)	06/2016	14.489
Guará Empreendimentos Imobiliários Ltda.	05/2018	
Jandaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09/2018	4.807
Jardins de Orleans Incorporações Imobiliárias Ltda.	11/2017	7.675
SJB Incorporações Imobiliárias Ltda.	02/2016	-
Total		<u>148.880</u>

- a) Para a SPE Alfa Antartida, a Companhia alongou a amortização dos financiamentos, em 36 meses, a partir de 01/2017;
- b) Para a SPE Esplendido, a Companhia renegociou os vencimentos, considerando a carência contratual de 6 meses, com amortizações do Financiamento previstas entre os meses de Jun/17 a Ago/17;
- c) Para a SPE Garça Empreendimentos, a Companhia além de respeitar o período de carência de 6 meses contratuais, alongou o fluxo de amortização, com finalização prevista para 12/2017.

Empréstimos e financiamentos de longo prazo por prazo de vencimento:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2018	100.350	114.513
2019	23.427	36.742
2020	<u>18.602</u>	<u>19.665</u>
Total não circulante	<u>142.379</u>	<u>170.920</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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Obrigações por aquisições de imóveis	69	4.530	160.197	164.760
Total	69	4.530	160.197	164.760
Parcela circulante	69	4.530	35.702	25.462
Parcela não circulante	-	-	124.495	139.298

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Obrigações via Caixa				
Alfa Venezuela	-	-	162	199
Catraca	-	-	656	492
Gaio	-	4.339	1.000	4.339
Gaturamo	-	-	800	5.000
Granatina	-	-	38.843	11.547
Jardins de Orleans	-	-	-	23
Marreco	-	-	3.209	3.168
Juriti	-	-	4.000	5.200
Macuco	-	-	370	2.334
Mandrião	-	-	494	794
Esparta	-	-	-	7.200
Arara Verde	44	101	526	1.921
Matriz	25	90	25	90
Total	69	4.530	50.085	42.307
Obrigações via Permuta				
Alfa Venezuela	-	-	6.296	7.636
Alfa Portugal	-	-	1.342	1.342
Catraca	-	-	6.437	9.437
Cacatu	-	-	48.478	48.478
Gaio	-	-	12.000	12.000
Gaturamo	-	-	-	8.000
Marreco	-	-	14.000	14.000
Juriti	-	-	3.600	3.600
Mandrião	-	-	14.483	14.483
Tentilhão	-	-	3.477	3.477
Total	-	-	110.113	122.453
Total de obrigações com aquisições de Terrenos	69	4.530	160.198	164.760

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.

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015
Excedente ao reconhecimento de receita	2.589	10.124
Total	2.589	10.124
Circulante	2.589	10.124

16 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento

Conforme mencionado na nota explicativa 2.12, 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:

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015
Vendas contratadas a apropriar	298.003	281.228
Compromissos de construção	(251.702)	(211.877)
Total (*)	46.301	69.351

(*) 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:

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015
IRPJ e CSLL	8.016	12.164
PIS e COFINS	9.214	13.813
Total	17.230	25.977
Parcela circulante	13.000	18.932
Parcela não circulante	4.230	7.045

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 2016 e 2015, 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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	(169.602)	(166.041)	(169.920)	(161.581)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Imposto renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(57.665)	(56.454)	(57.773)	(54.938)
Ajuste para cálculo da alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(21.542)	(14.491)	3.935	(3.929)
Impacto de empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(26.160)	(17.927)
Efeito das (adições) ou exclusões ao lucro contábil	25.861	90.818	25.861	90.818
Créditos fiscais não constituídos	45.348	-	45.348	-
Juros capitalizados	3.907	991	3.907	991
Compensação dos impostos recolhidos antecipadamente	-	(23.217)	-	(23.217)
Imposto de renda e contribuição social no exercício	<u>(4.090)</u>	<u>(2.353)</u>	<u>(4.882)</u>	<u>(8.201)</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 demandas judiciais com chance de perdas consideradas “prováveis” pelos assessores jurídicos da Companhia são compostas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Natureza				
Trabalhista	-	54	14	82
Cíveis	144	856	4.977	2.241
Total	<u>144</u>	<u>910</u>	<u>4.991</u>	<u>2.323</u>

Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia possuía demandas judiciais cíveis com chances de perdas consideradas “possíveis” no montante de R\$ 88.679 (2015: R\$ 89.078). Desse montante, R\$ 77.313 (2015: R\$ 68.339) 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 2016 é de R\$ 272.814 (2015: R\$272.814), 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 (2015: 180.281.270).

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:

	31/12/2016
Prejuízo do exercício	(173.692)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (em milhares)	180.281
Prejuízo por ação (em R\$) - básico e diluído	(0,9635)

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 2016 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	12.164	16.762	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	17/11/2017	3,9350	(4.598)
31.480	26.972	37.250	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	20/11/2017	3,9350	(10.278)
17.707	15.172	20.953	18/09/2015	1,2700%+US\$-PTX	19/11/2018	3,9350	(5.781)
<u>63.353</u>	<u>54.308</u>	<u>74.965</u>					<u>(20.657)</u>

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
358.047	357.551	371.499					(13.970)

A Companhia liquidou 8 contratos de SWAP em outubro e novembro de 2016 que eram hedge das dívidas com a São Francisco, ficando somente com 3 contratos com vencimentos em nov/17 e nov/18 respectivamente. O efeito no Resultado e no Caixa da Companhia destas liquidações foi negativo de R\$95.000 na conta de variação cambial liquidada, despesas financeiras.

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 2016 foi de R\$ 35.412 e as operações com o São Francisco respectivamente em 19 de novembro de 2013, com vencimento em 19 de novembro 2020 em 3 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\$158.803 e R\$136.586, conf. detalhado na NE 13.

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	15.203	19.242	23.376

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 2016, aplicando o stress sobre a variação do CDI.

As informações do CDI foram obtidas do site da BM&FBOVESPA em 31 de dezembro de 2016 com referência aos vencimentos solicitados.

Previsão para vencimento em dezembro de 2016 com taxa efetiva:

Cenário	CDI
Provável (esperado)	13,11%
Possível stress 25%	16,39%
Remoto stress 50%	19,67%

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 2016, 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 2016 e 2015 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 2015	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	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	-
31 de dezembro de 2016					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	160.197	-	35.702	124.495	-
Empréstimos e financiamentos	655.167	-	188.858	466.309	-
Operações de mútuo	-	-	-	-	-
Contas a pagar	39.639	-	12.578	27.061	-
Fornecedores	11.009	11.009	-	-	-
Total	866.012	11.009	237.138	617.865	-
Controladora					
31 de dezembro de 2015	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	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	-
31 de dezembro de 2016					
Passivos financeiros não derivativos					
Obrigações por compra de terrenos	69	-	69	-	-
Empréstimos e financiamentos	506.286	-	68.518	437.768	-
Operações de mútuo	-	-	-	-	-
Contas a pagar	30.328	3.267	-	27.061	-
Fornecedores	1.528	1.528	-	-	-
Total	538.211	4.794	68.587	464.830	-

21 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita Operacional	26.702	12.085	226.811	298.943
Outras receitas Operacionais	3	204	(251)	11.816
(-) Vendas canceladas	(3.223)	(360)	(100.464)	(83.520)
(-) Impostos sobre venda	(1.939)	(1.065)	(7.598)	(6.446)
Total	21.543	10.864	118.498	220.793

22 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Despesas com pessoal	(10.350)	(9.437)	(13.040)	(16.781)
Despesas com prestação de serviços	(969)	(1.482)	(3.371)	(4.214)
Despesas com aluguel e condomínio	(1.349)	(1.988)	(1.959)	(4.116)
Outras despesas administrativas	(1.633)	(2.270)	(3.341)	(5.328)
Total	(14.301)	(15.177)	(21.711)	(30.439)

23 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Despesas financeiras				
Juros financeiros	(33.270)	(34.634)	(33.270)	(34.634)
Descontos concedidos	(69)	(32)	(3.450)	(1.804)
Variação cambial	(33.186)	(118.091)	(33.186)	(118.091)
Apropriação de juros capitalizados	(14.115)	(16.925)	-	-
Despesas bancárias	-	(18)	(103)	(138)
Despesa com Swap	(6.687)	(25.415)	(6.687)	(25.415)
Outros	(1.142)	(1.093)	(1.381)	(1.995)
	(88.470)	(196.208)	(78.077)	(182.077)
Receitas financeiras				
Aplicação financeira	38	1.290	2.347	3.987
Juros sobre mútuos	45	80	46	80
Resultado com Swap	219	104.057	219	104.057
Receita com juros e multas	4.001	920	4.580	3.145
Variação monetária	63	296	2.859	5.837
Outros	33	10	708	186
	4.400	106.653	10.759	117.292
Total	(84.070)	(89.555)	(67.318)	(64.785)

24 Outras receitas e despesas operacionais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Resultado da Alienação Partic Societária	-	3.836	-	3.836
Provisão p/ Contingências Jurídicas	(60)	715	(3.495)	2.762
Outras despesas	(293)	(883)	(2.795)	(5.376)
Outras receitas	653	-	840	-
Total	300	3.668	(5.450)	1.222

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 (não auditado)

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 2016 e 2015, 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**

Em 7 de março de 2017, a Companhia obteve um empréstimo junto ao Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. no valor total de R\$100.000 para ser usado em suas operações, com fiança lastreada pelos Controladores.

Essa Cédula de Crédito Bancário (CCB) terá juros remuneratórios fixados ao CDI e com as seguintes datas de amortização:

Data de Pagamento	Parcela	Valor
07/03/2018	-	Juros Remuneratórios
07/03/2019	-	Juros Remuneratórios
20/02/2020	1 de 1	R\$100.000.000,00 + Juros remuneratórios