

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. e suas controladas e controladas em conjunto (“Companhia” ou “Grupo”) têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades em conta de participação (SCP) e sociedades com propósitos específicos (SPE), para desenvolver o empreendimento. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade:

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC.

II. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Essas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras” no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC). Em maio de 2014, foi emitida a IFRS 15 – Receitas de Contratos com Clientes. A Companhia está atualmente avaliando o impacto desta norma. Ver nota 3.

III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 8.

É usado o método de consolidação integral, sendo que as participações nos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.2. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, quais sejam:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

A Companhia constitui provisão para risco de crédito para valores cuja recuperação é considerada remota. As estimativas utilizadas são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais, que estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador. A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(b) Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva.

(c) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Estes custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados à construção de imóveis, são capitalizados e apresentados na rubrica “Estoques (Imóveis a Comercializar)”, líquidos dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis e são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

(d) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2015 e 2014, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização. Adicionalmente, a Companhia testa, ao menos anualmente, o ágio na aquisição de investimento para impairment. Em 2015 e 2014, não foi necessário registrar perdas de impairment, uma vez que nossos testes não indicaram perda.

(e) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade da Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das quatro categorias a seguir: (i) pelo valor justo por meio de resultado; (ii) mantidos até o vencimento; (iii) empréstimos e recebíveis; e (iv) disponíveis para venda. A classificação depende da natureza e propósito dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

A seguir, demonstramos o resumo das principais práticas contábeis adotadas na contabilização e apresentação dos ativos financeiros da Companhia:

- Caixa e equivalentes de caixa - São considerados como caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas-correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez, resgatáveis em até 90 dias e que têm baixo risco de variação no valor justo. São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada balanço, em base pro-rata temporis, em linha com os valores de realização. As aplicações financeiras são classificadas como instrumentos financeiros ativos mantidos para negociação, sendo ajustadas ao seu valor justo nas datas de encerramento do balanço, quando aplicável, em contrapartida ao resultado.
- Títulos e valores mobiliários - São classificados em duas categorias: títulos mantidos até o vencimento e títulos disponíveis para venda. São apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data do balanço, sendo os títulos disponíveis para venda ajustados ao seu valor justo nas datas do encerramento do balanço, quando aplicável, e tem como contrapartida outros resultados abrangentes.
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis - Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “a” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável, e classificados como empréstimos e recebíveis.

A Companhia e suas controladas baixam um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das duas categorias a seguir: (i) passivos financeiros a valor justo por meio do resultado; e (ii) outros passivos financeiros.

Os passivos financeiros da Companhia estão classificados como “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquido dos custos das transações. Na data do balanço está apresentado pelo seu reconhecimento inicial, deduzido da amortização das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescido dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia e das suas controladas são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia não possui passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

(f) Imóveis a comercializar

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(g) Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-base e critérios contábeis dos balanços da Companhia. Nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo.

Em 2014, a controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG) alterou a sua política contábil sobre as propriedades para investimento do método de custo para o método de valor justo. Desta forma, o saldo de investimento nesta controlada em conjunto foi ajustado para refletir esta mensuração a valor justo. Conforme “ICPC 09 – Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial”, item 63, a Companhia optou por reconhecer o efeito total deste ajuste no resultado de equivalência patrimonial daquele exercício. Os efeitos estão demonstrados na nota 8 (b).

(h) Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09, o ágio foi classificado no grupo de “investimentos” no balanço Individual e Consolidado por se tratar de uma transação com empresa de controle compartilhado.

(i) Imobilizado

Está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. As adições são classificadas como obras em andamento e transferidas para as categorias adequadas quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

(j) Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização quando de vida útil definida, e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

(k) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

A depreciação/amortização é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual, quando relevante, após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções/intangíveis em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação/amortização são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Os terrenos não sofrem depreciação.

(l) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

(m) Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “a” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(o) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações) da Companhia. A Companhia reconhece os custos de remuneração pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 19 (b).

(p) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e controladas esperam, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

A Companhia e controladas adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas ou 1% sobre as receitas brutas recebidas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET e 0,47% para o RET – PMCMV.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

A partir do 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

(q) Ações em tesouraria

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram readquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

(r) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da provisão para manutenção de imóveis (nota 16); da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 9 e 10); do imposto de renda - IRPJ e da contribuição social - CSLL (nota 26); de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 17); do programa de opções de compra de ações (nota 19 (b)); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 25), de ágio na aquisição de investimentos (nota 8); e da receita que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima nesta nota).

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

(s) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o Real. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto onde indicado de outra forma.

(t) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

A Companhia elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Individual e Consolidado, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme BRGAAP aplicável para companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

(u) Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido ajustado atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações emitidas, ou alteradas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia são: IFRS 9 – Instrumentos Financeiros; alterações à: IFRS 11 – Acordo Contratual Conjunto, IAS 1 – Iniciativa de Divulgação, IAS 16 e IAS 38 – Esclarecimento de Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização, IAS 28 e IFRS 10 – Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture.

Considerando as atuais operações da Companhia e de suas controladas, a Administração não espera que essas alterações tenham efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras a partir de sua adoção.

Adicionalmente, em maio de 2014, foi emitido o IFRS 15 – Receitas de Contratos com Clientes, que estabelece nova regra a ser aplicada às receitas originadas de contratos com clientes, a partir dos exercícios a se iniciarem em 1º de janeiro de 2018. Os princípios na IFRS 15 contemplam uma abordagem mais estruturada para mensurar e reconhecer receita. A nova norma da receita é aplicável a todas as entidades e substituirá todas as atuais exigências de reconhecimento de receita, nos termos da IFRS. Uma aplicação retrospectiva total ou modificada é exigida, e a adoção antecipada é permitida, em análise no Brasil. Ainda não teve o correspondente a esta norma emitido pelo CPC no Brasil. A Companhia está atualmente avaliando o impacto da IFRS 15 e planeja adotar a nova norma na data efetiva de entrada em vigor.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Caixa	726	656	840	841
Bancos – conta movimento	198.822	177.557	346.906	324.790
	199.548	178.213	347.746	325.631
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	7.208	-	8.075
Cotas de fundo de investimentos exclusivos	338.722	-	507.347	-
Cotas de fundo de investimentos não exclusivos	63.940	366.992	68.216	634.636
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	450.666	124.751	467.073	170.128
Operações compromissadas com lastro em debêntures	203.199	35.454	205.432	79.027
	1.056.527	534.405	1.248.068	891.866
Total	1.256.075	712.618	1.595.814	1.217.497

Os valores das aplicações financeiras têm cláusula de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitos a risco insignificante de mudança de valor.

A Companhia constituiu um fundo de investimento exclusivo, administrado por uma instituição bancária, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído é de liquidez imediata, tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI) e aplica em outros fundos de investimentos não exclusivos, que por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2015, o referido fundo teve rendimentos médios equivalentes a 102,15% do CDI no Individual e Consolidado.

A composição da carteira do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	210.938	-	315.948	-
Operações compromissadas	91.880	-	137.622	-
Títulos públicos e privados	25.994	-	38.934	-
Outras	9.910	-	14.843	-
Total	338.722	-	507.347	-

As aplicações em fundo de investimentos não exclusivos, CDB e compromissadas têm rendimentos médios equivalentes a 101,69% do CDI no Individual e 101,66% do CDI no Consolidado (101,45% e 99,93% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2014).

As aplicações em compromissadas com lastro em debêntures têm a recompra diária garantida pelo emissor, permitindo seu resgate imediato, conforme a necessidade da Companhia e tem rendimento atrelado a variação do CDI.

5. Títulos e valores mobiliários

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Cotas de fundo de investimento	118.809	150.976	118.809	150.976
Aplicação vinculada em poupança	5.544	-	5.544	180
Consórcio imobiliário	4.057	3.543	4.057	3.543
Total	128.410	154.519	128.410	154.699

As cotas de fundos de investimentos, não exclusivos, se referem ao montante disponível da 4ª emissão de debêntures para ser alocado a novos empreendimentos. Após esta alocação e respectiva aprovação pelo Agente Fiduciário, os recursos são liberados de acordo com o cronograma físico financeiro dos empreendimentos financiáveis pelas debêntures. Quando o valor de recebimento dos referidos empreendimentos atinge o valor financiado, esses recursos retornam para o fundo, a fim de financiar novos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a carteira do fundo era composta por títulos públicos e privados de alta liquidez.

Não houve ganho ou perda resultante deste ativo, a ser alocado em Ajuste de Avaliação Patrimonial.

As aplicações vinculadas em poupança com restrição são mantidas durante o prazo de obra e correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela Caixa Econômica Federal para a contratação do Crédito Associativo.

6. Clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	2.018.272	2.342.526	3.376.613	4.026.140
Ajustes a valor presente	(29.457)	(23.265)	(47.883)	(39.202)
Provisão para risco de crédito	(35.971)	(17.845)	(55.633)	(26.974)
	1.952.844	2.301.416	3.273.097	3.959.964
Circulante	1.209.389	1.409.586	2.069.233	2.431.918
Não circulante	743.455	891.830	1.203.864	1.528.046
<u>Clientes por prestação de serviços</u>				
Partes relacionadas (Nota 18 (b))	283	501	4.260	616
Demais clientes	1.352	854	1.710	1.459
Total - Circulante	1.635	1.355	5.970	2.075

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem: (i) contratos prefixados com parcelas fixas, ou contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes, ou contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e (ii) contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2015 foram de 0,6071% ao mês a 0,6112 % ao mês (de 0,4185% ao mês a 0,8523% ao mês em 31 de dezembro de 2014). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) ou CUB (Custo Unitário Básico) no período pré-chaves e IGPM (Índice Geral para o Mercado) no período pós-chaves.

Os contratos assinados com a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente a 14% e 10%, respectivamente, do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2015, (6% e 14% em 31 de dezembro de 2014).

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas descritas na nota 2.2 (a).

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima conforme aplicável;

- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, 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 entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 13; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Os saldos recebíveis de receita bruta e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, eram como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	1.428.246	2.026.831	2.655.687	3.697.634
Custo a incorrer (*)	(843.845)	(1.143.749)	(1.545.377)	(2.102.608)

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
<u>Período após a data do balanço</u>				
1 ano	2.216.474	2.845.176	3.969.065	5.091.113
2 anos	1.016.266	1.296.860	1.752.217	2.288.346
3 anos	127.120	159.657	175.631	235.115
4 anos	18.281	22.865	28.615	38.629
Após 4 anos	2.949	3.689	3.256	4.395
	3.381.090	4.328.247	5.928.784	7.657.598
Receita de vendas a apropriar	1.428.246	2.026.831	2.655.687	3.697.634
Clientes por incorporação de imóveis	1.952.844	2.301.416	3.273.097	3.959.964

Antes de aceitar o cliente: (i) para as vendas simultâneas, a Companhia envia a documentação dos potenciais clientes aos agentes financiadores, que realizam suas análises internas de concessão de crédito; e (ii) para os demais casos, a Companhia utiliza sistema interno de avaliação de crédito do potencial cliente, baseada em sua documentação pessoal, nível de endividamento, restrições cadastrais e comprovantes de renda. Com base nestas análises, é definido o limite de crédito e caso não seja aprovada a liberação do crédito ou o valor liberado seja inferior ao necessário para a compra do imóvel, a venda não é efetivada pela Companhia. Ver nota 25 (e) para o risco de crédito.

Os descontos, abatimentos e devoluções, são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia e controladas. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possui recebíveis como garantia dos financiamento à construção no valor de R\$1.178.766 (R\$1.114.204 em 31 de dezembro de 2014).

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possuía recebíveis no valor total de R\$1.263, como garantia da 4ª emissão de debêntures, os quais foram liberados no primeiro trimestre de 2015.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Imóveis em construção	1.185.171	918.826	1.891.991	1.324.132
Imóveis concluídos	37.216	37.600	56.684	57.232
Estoques de terrenos	2.090.299	1.774.624	2.991.596	2.616.426
Adiantamentos a fornecedores	17.418	19.492	30.846	40.990
Estoques de materiais	7.164	4.800	11.409	6.690
Total	3.337.268	2.755.342	4.982.526	4.045.470
Circulante	1.726.997	1.450.286	2.726.289	2.125.001
Não circulante	1.610.271	1.305.056	2.256.237	1.920.469

Esta rubrica inclui os apartamentos e casas a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações. Em 31 de dezembro de 2015, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota 11 (e), com saldo de R\$327.258 no Individual (R\$184.369 em 31 de dezembro de 2014) e R\$334.611 no Consolidado (R\$187.636 em 31 de dezembro de 2014). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

A Companhia possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 11). Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$172.151 e R\$286.279 no Individual e Consolidado, respectivamente (R\$162.497 e R\$334.755 em 31 de dezembro de 2014).

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possuía terrenos no valor total de R\$17.314, dados como garantia da 4ª emissão de debêntures, os quais foram liberados no primeiro trimestre de 2015 e, desta forma, o saldo de terrenos em garantia em 31 de dezembro de 2015 é zero.

As informações sobre (i) valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, (ii) valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e (iii) adiantamentos recebidos ou provenientes de permutas, e respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 22.

8. Participações em controladas e controladas em conjunto

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas seguir:

Participação	Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	2015	2014	31/12/15	31/12/14
Controladas em conjunto:								
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (*)	37,87%	37,87%	1.495.765	1.453.991	17.196	272.173	573.958	550.494
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	37,41%	37,59%	22.524	22.317	264	4.011	8.426	8.389
PRIME Incorporações e Construções S.A.	60,00%	60,00%	(102.028)	(39.527)	(62.502)	(56.349)	(61.217)	(23.716)
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	65,00%	65,00%	(420)	246	(667)	(204)	(273)	160
SCP Ecov (Arag. S. Dourada)	70,00%	70,00%	4.020	14.698	(3.451)	(473)	2.814	10.289
SCP Reality E Renovare	32,00%	32,00%	239	7.143	(6.497)	(4.392)	76	2.286
SCP Roy Palm,R,Star	70,00%	70,00%	11.327	13.932	(3.619)	(2.566)	7.929	9.753
SCP Royal Palms Club	70,00%	70,00%	6.871	10.070	(16.644)	2.857	4.810	7.049
SCP Spazio Classique	65,00%	65,00%	2.617	6.150	(3.866)	(3.115)	1.701	3.997
SCP Spazio Niteroi Garden	70,00%	70,00%	13.264	14.575	(1.809)	(3.918)	9.285	10.202
Outras 39 SCPs			20.948	55.306	(25.260)	(5.748)	9.825	27.347
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	65,50%	65,50%	1.820	16.136	(4.331)	(4.601)	1.192	10.569
Colina das Palmeiras SPE LTDA.	65,00%	65,00%	9.295	2.461	3.397	171	6.042	1.600
MD Pe MRV Veneza Constr. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	10.924	5.316	6.165	4.686	5.462	2.658
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	50,00%	50,00%	8.796	13.395	2.400	13.389	4.398	6.697
MRV MRL XIV SPE LTDA.	70,00%	70,00%	6.697	14.679	(4.479)	3.715	4.688	10.275
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	15.319	10.836	9.441	4.222	9.957	7.044
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	18.575	13.811	11.249	4.392	12.074	8.977
MRV MRV XVIII Recriarte SPE LTDA.	65,00%	65,00%	12.509	15.622	(8.616)	5.273	8.131	10.154
MRV Patrim Gal LTDA.	50,00%	50,00%	49.498	50.960	(1.490)	31.163	24.749	25.480
MRV PRIME XX Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	1.455	4.253	238	3.860	946	2.765
Pq Agua Marinha SPE LTDA.	65,00%	65,00%	8.369	6.619	8.093	3.952	5.440	4.302
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	65,00%	65,00%	13.251	16.880	(575)	(6.562)	8.613	10.972
Pq Castelo De Luxemburgo SPE LTDA.	65,00%	65,00%	5.047	15.118	(2.787)	(11.804)	3.281	9.827
Pq Chapada Diamantina SPE LTDA.	67,00%	67,00%	4.449	21.207	(7.979)	4.640	2.981	14.209
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	65,00%	65,00%	19.892	3.650	6.601	(71)	12.930	2.372
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	65,00%	65,00%	29.482	22.553	3.983	1.377	19.163	14.659
Taguatinga QI 03 SPE LTDA.	41,67%	41,67%	2.143	7.966	(6.946)	(2.974)	893	3.320
Top Taguatinga II SPE LTDA.	70,00%	70,00%	54.518	65.280	(19.737)	(38.048)	38.163	45.696
Top Taguatinga SPE LTDA.	70,00%	70,00%	78.073	76.419	(17.679)	(15.680)	54.651	53.493
Village Gran Castel SPE LTDA.	65,00%	65,00%	2.360	7.230	1.214	3.955	1.534	4.700
Outras 20 SPEs			62.052	70.124	(8.286)	(9.810)	36.607	41.022
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL			-	-	-	-	3.237	3.237
Total das controladas em conjunto - Individual			1.889.651	2.019.416	(136.979)	197.521	822.466	900.278
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(82.626)	(74.831)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			1.889.651	2.019.416	(136.979)	197.521	739.840	825.447
Controladas:								
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA. (*)	99,90%	100,00%	2.536	23.254	(237)	2.050	(10.578)	10.143
MRV Construções LTDA.	95,00%	95,00%	42.894	42.928	(34)	824	40.749	40.782
Urbamais Propriedade e Participações S.A.	60,00%	60,00%	27.558	11.114	4.444	(1.748)	16.535	6.668
SCP Barreto 4A - Mar	70,00%	70,00%	6.480	5.206	(3.126)	(4.801)	4.536	3.644
SCP Esp Campo Cruzeiro	99,50%	99,50%	22.602	18.299	18.755	5.637	22.489	18.208
SCP Green Tow Cond	70,00%	70,00%	8.161	11.290	(6.660)	142	5.713	7.903
SCP Laguna Beach	75,00%	75,00%	2.480	4.294	(2.859)	(1.312)	1.860	3.221
SCP Manchete	35,00%	35,00%	4.672	9.750	(1.700)	9.687	1.635	3.413
SCP Palm Beach	75,00%	75,00%	14.221	13.860	(3.449)	(1.155)	10.666	10.395
SCP Parque Fonatana	99,50%	99,50%	1.833	3.455	(536)	(2.726)	1.824	3.437
SCP Parque Monte Cristal	77,50%	77,50%	11.605	6.152	12.376	9.070	8.994	4.768
SCP Parque Monte Fiore	77,50%	77,50%	825	3.529	3.151	9.903	639	2.735
SCP Parque Uniplaza	70,00%	70,00%	6.033	863	2.870	(216)	4.223	604
SCP Porto Cristal	99,50%	99,50%	854	2.160	(955)	(2.416)	850	2.150
SCP Porto Farroupilha	99,50%	99,50%	7.060	6.054	2.344	775	7.025	6.024
SCP Pq Bem Te Vi	33,50%	33,50%	1.130	5.702	(10.965)	(1.644)	379	1.910
SCP Pq. Fonte dos Pássaros	75,00%	75,00%	5.633	16.501	11.670	7.247	4.225	12.376
SCP Pq. Porto Real	99,50%	99,50%	782	897	(1.826)	(7.507)	778	893
SCP Punta Del Leste	75,00%	75,00%	9.712	13.025	(3.922)	(226)	7.284	9.769
SCP Resid. Jangadas	75,00%	75,00%	12.736	39.785	(6.647)	(15)	9.552	29.839
SCP Retiro Da Serra	35,00%	35,00%	19.265	15.815	12.213	2.820	6.743	5.535
SCP Saint Tropez	75,00%	75,00%	13.255	14.515	(6.907)	(1.194)	9.941	10.886
SCP Spazio Castellon	99,00%	99,00%	7.643	31.441	1.640	2.118	7.567	31.127
SCP Spazio Porto Teresópolis	99,50%	99,50%	1.057	3.796	(1.924)	(2.187)	1.052	3.777
SCP Spazio Reserva Imperial	71,00%	71,00%	7.803	5.953	3.527	(10)	5.540	4.227
SCP Spazio Vintage	75,00%	75,00%	35.907	28.940	(5.493)	412	26.930	21.705
SCP Sz C. Alvorada	98,00%	98,00%	5.576	10.859	(2.957)	(2.148)	5.464	10.642
SCP Sz R.Dou/R.Teji/Ver	97,00%	97,00%	15.335	17.522	(2.131)	(1.285)	14.875	16.996
SCP Tintoretto	99,50%	99,50%	930	2.616	(2.069)	(1.450)	925	2.603
Outras 201 SCPs			241.759	350.198	(43.111)	(27.882)	205.504	269.360
Campo Di Bragaca SPE LTDA.	99,50%	99,50%	2.679	21.821	(1.920)	6.718	2.666	21.712
Campo Di Itália SPE LTDA.	99,50%	99,50%	11.361	8.066	3.603	(5)	11.304	8.026
Campo Di Orleans Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.356	5.680	69	3.004	2.332	5.623
Casa Pueblo Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	2.495	4.404	1.578	2.482	2.420	4.272
Evidence Condomínio SPE LTDA.	99,00%	99,00%	28.588	39.462	(1.560)	3.068	28.302	39.068
Forte Iracema SPE LTDA.	60,00%	60,00%	3.287	10.475	(1.634)	(4.669)	1.972	6.285
Four Seasons 3 SPE LTDA.	52,00%	52,00%	835	2.697	(2.603)	(5.018)	434	1.402
Inspiratto Residencial SPE LTDA.	52,00%	52,00%	800	6.698	(3.497)	(5.738)	416	3.483
Macaé Dub SPE LTDA.	65,00%	65,00%	13.340	3.620	4.986	1.336	8.671	2.353
MD PE Jd Ipes Inc SPE LTDA.	60,00%	60,00%	8.004	4.464	10.953	2.017	4.802	2.678
MD Rn MRV Novas Fronteiras SPE LTDA.	50,00%	50,00%	15.496	15.659	5.432	5.413	7.748	7.830
Monte Santo Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	13.897	9.548	13.753	4.157	9.033	6.206
MRL MRV LII SPE LTDA.	65,00%	65,00%	6.752	7.819	904	6.585	4.389	5.082
MRL MRV XXXI SPE LTDA.	65,00%	65,00%	15.628	7.573	7.772	4.278	10.158	4.922
MRL MRV XXXVI SPE LTDA.	65,00%	65,00%	11.994	11.861	(884)	6.278	7.796	7.709
MRV Ancona II SPE LTDA.	99,50%	99,50%	35.338	40.128	5.622	9.687	35.161	39.927
MRV Log Es V Incopor SPE LTDA.	75,00%	75,00%	219	5.375	1.288	3.912	164	4.031
Mrv Log SP I Inc SPE LTDA.	100,00%	0,00%	104.697	-	30	-	104.697	-
MRV Magis II Inc SPE LTDA.	62,00%	62,00%	4.455	9.355	3.275	6.546	2.762	5.800
MRV Magis XIV Inc SPE LTDA.	62,00%	62,00%	5.955	10.385	1.359	6.254	3.692	6.438
MRV MD Cidade Nova SPE LTDA.	60,00%	60,00%	13.631	5.418	8.699	4.110	8.179	3.251
MRV Md Novo Jabotao SPE LTDA.	60,00%	60,00%	5.755	6.241	2.580	4.748	3.453	3.745
MRV MD PE Jd Coqueiros SPE LTDA.	60,00%	60,00%	4.885	7.585	9.299	4.149	2.931	4.551
MRV MD PE Tamarineira SPE LTDA.	60,00%	60,00%	10.710	12.003	(2.903)	(5.313)	6.426	7.202
MRV Md Vila Antunes SPE LTDA.	60,00%	60,00%	8.573	4.767	5.096	2.395	5.144	2.860
							3.058	1.437

(*) Inclui efeitos do lucro/perda não realizados, conforme descrito na letra (d) abaixo.

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	2015	2014	31/12/15	31/12/14	2015	2014
Controladas:										
MRV MD Vila das Figueiras SPE LTDA.	60,00%	60,00%	8.073	2.818	4.738	368	4.844	1.691	2.843	221
MRV MD Vila Das Parreiras SPE LTDA.	60,00%	60,00%	8.077	1.911	4.091	(122)	4.846	1.147	2.455	(73)
MRV MRL Gran Felicitá SPE LTDA.	99,50%	99,50%	9.380	22.853	(1.341)	6.429	9.333	22.738	(1.334)	6.397
MRV MRL Jardim De Gotemburgo SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.259	5.694	274	4.474	2.236	5.637	271	4.429
MRV MRL Jardim Do Sol SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.626	4.756	1.348	3.183	2.600	4.709	1.335	3.151
MRV MRL JF Copa Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	24.115	(19)	9.820	(30)	15.675	(12)	6.383	(20)
MRV MRL L Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.428	4.920	(488)	4.808	1.414	4.871	(483)	4.760
MRV MRL LXXX Inc. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	10.643	3.194	2.180	(4)	10.537	3.162	2.158	(4)
MRV MRL Novolar I Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	4.498	6.859	(10.967)	5.203	1.574	2.401	(3.838)	1.821
MRV MRL Novolar V SPE LTDA.	35,00%	35,00%	27.138	14.267	16.846	5.219	9.498	4.994	5.896	1.827
MRV MRL Rj LXXIV Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	1.900	5.046	(3.544)	5.055	1.235	3.280	(2.304)	3.286
MRV MRL RJ2 Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	5.548	7.566	11.906	6.909	3.606	4.918	7.739	4.491
MRV MRL RJ3 Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	5.164	1.662	3.247	(2)	3.357	1.081	2.111	(1)
MRV MRL XI Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	6.999	11.014	242	5.884	6.929	10.903	240	5.825
MRV MRL XL Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	948	3.167	(563)	(5.219)	616	2.058	(366)	(3.392)
MRV MRL XLI Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.891	10.584	(2.067)	11.232	2.862	10.479	(2.046)	11.120
MRV MRL XLIII Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	8.424	8.525	4.439	4.313	8.340	8.439	4.395	4.270
MRV MRL XLVII Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.923	8.823	11.163	10.914	1.904	8.735	11.051	10.805
MRV MRL XXV Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.052	9.723	(644)	5.908	4.011	9.626	(638)	5.849
MRV MRL XXVII Inc. SPE LTDA.	65,00%	65,00%	7.507	6.603	5.465	3.379	4.880	4.292	3.552	2.196
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	14.617	3.829	8.939	1.065	9.501	2.489	5.810	692
MRV Pe Vila Natal Const. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	1.384	3.219	(1.878)	3.596	830	1.931	(1.127)	2.158
MRV PRIME Morada do Campo SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.636	4.934	5.455	2.858	2.610	4.884	5.400	2.829
MRV PRIME Pq Chapada Horizonte SPE LTDA.	65,00%	65,00%	13.961	13.306	12.920	4.892	9.075	8.649	8.398	3.180
MRV PRIME VI Inc. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	605	5.640	167	2.348	599	5.584	165	2.325
MRV PRIME XV SPE LTDA.	58,00%	58,00%	4.476	3.923	9.855	2.327	2.596	2.275	5.716	1.350
MRV PRIME XVII SPE LTDA.	65,00%	65,00%	10.439	14.113	1.104	3.122	6.785	9.173	718	2.029
MRV PRIME XVIII Inc SPE LTDA.	98,00%	98,00%	(1.464)	1.468	(1.370)	(3.628)	(1.435)	1.439	(1.343)	(3.555)
MRV PRIME XX Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	(69)	9.658	3.899	8.745	(67)	9.368	3.782	8.483
MRV PRIME XXII Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	(515)	305	(141)	3.055	(510)	302	(140)	3.024
MRV PRIME XXIII Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	(139)	5.622	395	3.088	(135)	5.454	383	2.995
MRV PRIME XXVII Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	4.906	2.995	3.468	385	3.189	1.947	2.254	250
MRV PRIME XXX Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	566	14.322	(827)	3.310	560	14.178	(819)	3.277
MRV PRIME XXXIV Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.319	2.455	2.758	1.853	2.296	2.431	2.730	1.834
MRV PRIME XXXVII Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	13.133	17.952	16.075	8.398	13.002	17.772	15.914	8.314
MRV PRIME XXXVIII Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.594	9.094	7.176	9.049	2.568	9.003	7.104	8.959
Novolar II SPE LTDA.	65,00%	65,00%	7.929	6.886	8.395	1.658	5.154	4.476	5.457	1.078
Novolar RJ VI SPE LTDA.	65,00%	65,00%	14.216	5.790	4.710	94	9.240	3.764	3.062	61
Paladium SPE LTDA.	99,50%	99,50%	90	2.499	(2.642)	247	90	2.486	(2.629)	246
Palazzo Di Spagna Inc SPE LTDA.	99,50%	99,50%	2.227	4.717	(3.046)	(3.109)	2.216	4.693	(3.031)	(3.093)
Parque Aeroporto SPE LTDA.	65,00%	65,00%	10.007	7.058	5.557	2.440	6.505	4.588	3.612	1.586
Parque Álamo SPE LTDA.	99,00%	99,00%	(337)	12.951	13.168	4.549	(334)	12.821	13.036	4.504
Parque Alliance Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	27.063	894	10.240	(5)	26.792	885	10.138	(5)
Parque Apoema Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	2.527	3.315	793	2.382	2.451	3.216	769	2.311
Parque Arpoador SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.012	5.889	3.420	593	1.002	5.830	3.386	587
Parque Atlanta SPE LTDA.	99,00%	99,00%	9.207	4.716	4.491	2.961	9.115	4.669	4.446	2.931
Parque Fremont Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	7.046	-	3.277	(13)	6.976	-	3.244	(13)
Parque Ilha Do Sol I SPE LTDA.	99,00%	99,00%	10.964	11.823	8.389	8.782	10.854	11.705	8.305	8.694
Parque Lagoa Bella SPE LTDA.	65,00%	65,00%	9.323	8.707	10.642	5.282	6.060	5.659	6.917	3.433
Parque Los Alpes Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.538	5.724	6.152	5.214	2.513	5.667	6.090	5.162
Parque Paradiso Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	12.373	19.939	30.349	14.090	12.002	19.341	29.439	13.667
Parque Patagonia Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	975	4.187	173	3.530	965	4.145	171	3.495
Parque Perola Do Oriente SPE LTDA.	99,00%	99,00%	9.308	11.274	9.008	1.513	9.215	11.162	8.918	1.498
Parque Piazza Brasil SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.533	1.797	5.899	1.856	2.508	1.779	5.840	1.837
Parque Piazza Venezi SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.191	4.538	5.456	4.996	1.179	4.493	5.401	4.946
Parque Porto Leon SPE LTDA.	99,00%	99,00%	11.819	2.714	4.179	566	11.701	2.687	4.137	560
Parque Rio das Hortências SPE LTDA.	99,00%	99,00%	9.293	5.109	3.854	(7)	9.200	5.058	3.815	(7)
Parque Rio Ebro SPE LTDA.	99,00%	99,00%	8.340	13.127	9.660	2.654	8.257	12.996	9.563	2.627
Parque Rio Nieva Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	3.892	3.124	2.881	442	3.775	3.030	2.795	429
Parque Saint Benjamim Inc. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.895	2.700	2.118	763	2.866	2.673	2.097	755
Parque Santa Clara Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	31.056	26.347	21.963	42.998	30.745	26.084	21.743	42.568
Parque Vila Imperial Inc SPE LTDA.	75,00%	75,00%	5.189	4.950	9.718	4.547	3.892	3.712	7.289	3.410
Parque San Martino Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.272	3.485	4.302	3.593	2.249	3.450	4.259	3.557
Porto Gravataí Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	7.701	5.055	8.576	3.365	7.624	5.004	8.490	3.331
Pq Alabama Inc. SPE LTDA.	99,70%	99,70%	5.206	13.949	17.649	1.961	5.190	13.908	17.596	1.955
Pq Arkansas Inc. SPE LTDA.	99,50%	99,50%	803	13.888	575	10.841	799	13.819	572	10.787
Pq Piazza Navona SPE LTDA.	99,40%	99,40%	3.228	8.664	(176)	3.735	3.209	8.612	(175)	3.713
Prive Praia De Piedade SPE LTDA.	60,00%	60,00%	4.371	3.385	(3.689)	(13.268)	2.623	2.031	(2.213)	(7.961)
Resena Jardim SPE LTDA.	52,00%	52,00%	15.346	19.206	10.080	8.699	7.980	9.987	5.242	4.523
Roc 2 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	14.036	10.998	16.172	5.511	9.123	7.149	10.512	3.582
Roc 3 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	6.716	7.186	7.191	3.073	4.365	4.671	4.674	1.997
Roc 4 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	5.667	1.681	3.097	148	3.684	1.093	2.013	96
Saint Moritz I SPE LTDA.	98,90%	98,90%	306	2.357	(13)	(2.921)	303	2.331	(13)	(2.889)
San Pietro SPE LTDA.	99,40%	99,40%	1.597	4.879	5.769	11.761	1.587	4.850	5.734	11.690
Santos Dumont SPE LTDA.	98,50%	98,50%	(472)	1.026	(1.175)	(3.477)	(465)	1.011	(1.157)	(3.425)
Spazio Campo Bianco SPE LTDA.	98,25%	98,25%	(48)	5.048	(2.297)	(1.737)	(47)	4.959	(2.257)	(1.707)
Spazio Campo Giallo SPE LTDA.	99,25%	99,25%	5.443	15.322	(2.730)	11.982	5.402	15.207	(2.710)	11.892
Outras 300 SPEs			613.170	491.715	(10.876)	11.218	509.645	394.295	(5.265)	9.671
Total das controladas - Individual			1.971.127	2.022.297	392.178	353.028	1.598.942	1.632.220	328.624	310.640
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual			3.860.778	4.041.713	255.199	550.549	2.421.408	2.532.498	248.466	534.750

Em março de 2015, a Companhia adquiriu participação societária na empresa MRV LOG SP I Incorporações SPE Ltda. (“Office Park Pirituba”) das controladas em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG) e LDI LOG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (LDI) no valor de R\$110.000, conforme descrito na nota 18 (b), item (iv).

b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Saldo iniciais	Subscrição (redução e distribuição) capital/ lucro	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Aquisição de Controlada	Saldo finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:						
Controladas em conjunto:						
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	550.494	9.927	(619)	14.156	-	573.958
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	8.389	(38)	(24)	99	-	8.426
PRIME Incorporações e Construções S.A.	(23.716)	-	-	(37.501)	-	(61.217)
Outras	365.111	(6.900)	-	(56.912)	-	301.299
Total das controladas em conjunto - Individual	900.278	2.989	(643)	(80.158)	-	822.466
Eliminação de participações indiretas	(74.831)	7.879	-	(15.674)	-	(82.626)
Total das controladas em conjunto - Consolidado	825.447	10.868	(643)	(95.832)	-	739.840
Controladas:						
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	10.143	(20.484)	-	(237)	-	(10.578)
Urbamaís Propriedade e Participações S.A.	6.668	7.201	-	2.666	-	16.535
MRV Construções LTDA.	40.782	(1)	-	(32)	-	40.749
Mrv Log Sp I Incorp. SPE LTDA.	-	469	-	30	104.198	104.697
Outras	1.574.627	(453.285)	-	326.197	-	1.447.539
Total das controladas - Individual	1.632.220	(466.100)	-	328.624	104.198	1.598.942
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.532.498	(463.111)	(643)	248.466	104.198	2.421.408
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014:						
Total das controladas em conjunto - Consolidado	632.285	(11.440)	(10.142)	214.744 (*)	-	825.447
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.201.024	(193.134)	(10.142)	534.750 (*)	-	2.532.498

(*) Inclui efeito de alteração de prática contábil na controlada em conjunto LOG conforme abaixo.

A controlada MRV Construções Ltda. foi constituída em 12 de março de 2014, com o objetivo de prestar serviços de construção para a Companhia e suas subsidiárias.

Conforme nota 2.2 (g), em 2014, a controlada em conjunto LOG alterou sua política contábil sobre as propriedades para investimento do método de custo para o método de valor justo. Desta forma, o saldo do investimento nesta controlada em conjunto foi ajustado para refletir esta mensuração a valor justo, sendo o efeito total deste ajuste, no valor de R\$269.801 em conformidade com o ICPC 09, reconhecido no resultado de equivalência patrimonial daquele exercício.

c) As principais informações dos investimentos indiretos da Companhia estão resumidas a seguir:

	Participação total		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	2015	2014
LOG Commercial Properties e Participações S.A.						
Cabral	18,94%	18,94%	115.145	133.004	20.860	32.027
LDI	37,87%	37,87%	403	14.832	13	1.527
LOG Aracajú	37,87%	37,87%	19.936	16.522	3.089	(1.772)
LOG Campos	37,87%	37,83%	-	83.447	-	36.166
LOG Curitiba	37,87%	37,87%	40.762	93.452	(53.100)	61.105
LOG Feira De Santana	37,87%	37,87%	25.968	19.439	5.174	(1.222)
LOG Fortaleza	37,87%	37,87%	122.759	108.254	8.321	34.026
LOG Goiânia	37,83%	37,83%	107.779	110.336	(6.722)	35.149
LOG Hortolândia	37,87%	37,87%	129.653	118.341	17.353	(4.022)
LOG I	37,87%	37,87%	161.303	144.761	25.583	9.582
LOG II	37,87%	37,87%	44.013	36.459	10.377	3.300
LOG Itatiaia	37,87%	37,87%	35.872	26.521	9.903	(1.368)
LOG Juiz de Fora	37,87%	37,87%	62.730	57.008	3.946	(187)
LOG Jundiaí	37,87%	37,87%	73.639	69.934	3.248	4.512
LOG Londrina	37,87%	37,87%	73.774	71.188	30	28.991
LOG Macaé	37,87%	37,87%	38.487	19.404	18.740	409
LOG Rio	37,87%	37,87%	61.454	21.456	29.582	3.600
LOG RP	37,87%	37,87%	52.277	52.823	(1.100)	19.473
LOG SJC Sony	37,87%	37,87%	102.776	84.001	18.700	8.958
LOG SJP	37,87%	37,87%	28.486	21.932	1.819	5.371
LOG SJRP	37,87%	37,87%	22.611	23.798	(1.271)	9.148
LOG Sumaré	37,87%	37,87%	8	9	(1)	(7)
LOG Uberaba	37,49%	37,49%	6.211	6.736	(642)	1.186
LOG Via Expressa	37,87%	37,87%	100.318	91.134	12.796	2.173
LOG Viana	37,87%	37,87%	123.054	109.256	8.148	20.202
Loteamento Betim	18,19%	16,74%	80.943	75.406	(12)	(3)
Office Park Pirituba	37,87%	37,87%	-	127.593	(23.846)	(30.481)
Torino	15,15%	15,15%	331.910	346.873	(14.963)	163.747
Total			1.962.271	2.083.919	96.025	441.590

	Participação total		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	2015	2014
Prime Incorporações e Construções Ltda.						
Citylife/C. Vig SPE LTDA.	20,70%	20,70%	1.819	16.136	(4.331)	(4.601)
Colina das Palmeiras SPE LTDA.	21,00%	21,00%	9.295	2.461	3.397	171
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	21,00%	21,00%	(421)	246	(667)	(204)
MRV PRIME XIX Inc SPE LTDA.	21,00%	21,00%	1.455	4.253	238	3.860
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	21,00%	21,00%	13.251	16.880	(575)	(6.562)
Pq Castelo De Luxemburgo SPE LTDA.	21,00%	21,00%	5.047	15.118	(2.787)	(11.804)
Pq Chapada Diamantina SPE LTDA.	19,80%	19,80%	4.449	21.207	(7.979)	4.640
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	18,30%	18,30%	19.892	3.650	6.601	(71)
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	21,00%	21,00%	29.482	22.553	3.983	1.377
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	18,00%	18,00%	4.020	14.698	(3.451)	(473)
SCP Spazio Classique	21,00%	21,00%	2.617	6.150	(3.866)	(3.115)
Taguatinga QI 03 SPE LTDA.	15,00%	15,00%	2.143	7.966	(6.946)	(2.974)
Top Taguatinga II SPE LTDA.	18,00%	18,00%	54.518	65.280	(19.737)	(38.048)
Top Taguatinga SPE LTDA.	18,00%	18,00%	78.073	76.419	(17.679)	(15.680)
Village Gran Castel SPE LTDA.	21,00%	21,00%	2.360	7.230	1.214	3.955
Outros 38 empreendimentos			73.732	93.982	(19.615)	(10.438)
Total			301.732	374.229	(72.200)	(79.967)
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
MRV MRL XIV SPE LTDA.	11,28%	11,28%	6.697	14.679	(4.479)	3.715
Pq Água Marinha SPE LTDA.	13,16%	13,16%	8.369	6.619	8.093	3.952
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	13,16%	13,16%	15.319	10.836	9.441	4.222
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	13,16%	13,16%	18.575	13.811	11.249	4.392
MRV MRL XVIII Recriarte SPE LTDA.	13,16%	13,16%	12.510	15.622	(8.616)	5.273
SCP Reality e Renovare	6,39%	6,39%	239	7.143	(6.497)	(4.392)
SCP Roy Palm, R. Star	11,28%	11,28%	11.327	13.932	(3.619)	(2.566)
SCP Royal Palms Club	11,28%	11,28%	6.871	10.070	(16.644)	2.857
SCP Spazio Niteroi Garden	11,28%	11,28%	13.264	14.575	(1.809)	(3.918)
Outros 28 empreendimentos			15.585	39.706	(17.917)	(3.558)
Total			108.756	146.993	(30.798)	9.977

- d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas sob controle compartilhado, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Empresas						
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	30.073	70.405	2.181.140	2.173.184	2.211.213	2.243.589
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	58.182	14.716	174.300	148.413	232.482	163.129
PRIME Incorporações e Construções S.A.	17.906	18.041	157.786	186.031	175.692	204.072
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	80	466	27	61	107	527
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	4.699	10.890	386	5.444	5.085	16.334
SCP Reality e Renovare	2.678	10.187	45	37	2.723	10.224
SCP Roy Palm, R. Star	7.935	9.533	5.711	6.347	13.646	15.880
SCP Royal Palms Club	6.953	9.896	6.379	7.439	13.332	17.335
SCP Spazio Classique	1.542	537	2.132	6.981	3.674	7.518
SCP Spazio Niteroi Garden	5.503	6.438	9.786	10.059	15.289	16.497
Outras 39 SCPs - Controle Compartilhado	31.091	51.962	8.619	29.585	39.710	81.547
Citylife/C. Vig SPE LTDA.	166	4.535	3.945	14.800	4.111	19.335
Colina das Palmeiras SPE LTDA.	19.894	3.838	675	184	20.569	4.022
MD Pe MRV Veneza Constr. SPE LTDA.	7.219	6.384	5.253	6.997	12.472	13.381
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	25.292	36.782	7.555	8.056	32.847	44.838
MRV MRL XIV SPE LTDA.	7.210	18.522	3.905	190	11.115	18.712
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	29.670	12.045	416	7.722	30.086	19.767
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	28.586	9.846	282	4.165	28.868	14.011
MRV MRL XVIII Recriarte SPE LTDA.	13.197	18.105	2.726	3.830	15.923	21.935
MRV Patrim Gal LTDA.	122.732	73.532	80.746	65.408	203.478	138.940
MRV PRIME XIX Inc SPE LTDA.	1.495	1.841	47	3.371	1.542	5.212
Pq Água Marinha SPE LTDA.	18.369	16.372	4.068	2.358	22.437	18.730
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	9.200	29.516	5.521	6.547	14.721	36.063
Pq Castelo De Luxemburgo SPE LTDA.	676	722	6.431	16.446	7.107	17.168
Pq Chapada Diamantina SPE LTDA.	7.707	25.644	310	964	8.017	26.608
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	30.204	7.657	1.202	146	31.406	7.803
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	54.800	33.962	652	901	55.452	34.863
Taguatinga QI 03 SPE LTDA.	6.865	11.849	1.242	1.414	8.107	13.263
Top Taguatinga II SPE LTDA.	14.702	29.297	52.740	50.224	67.442	79.521
Top Taguatinga SPE LTDA.	77.452	113.277	34.000	19.030	111.452	132.307
Village Gran Castel SPE LTDA.	3.566	10.024	123	4.171	3.689	14.195
Outras 20 SPEs - Controle Compartilhado	129.470	131.084	17.173	27.990	146.643	159.074
Total	775.114	797.905	2.775.323	2.818.495	3.550.437	3.616.400

Empresas	Passivo							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	118.356	178.907	597.092	610.691	1.495.765	1.453.991	2.211.213	2.243.589
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	89.004	68.360	120.954	72.452	22.524	22.317	232.482	163.129
PRIME Incorporações e Construções S.A.	215.154	101.521	62.566	142.078	(102.028)	(39.527)	175.692	204.072
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	528	281	(1)	-	(420)	246	107	527
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	701	1.479	364	157	4.020	14.698	5.085	16.334
SCP Reality e Renovare	926	1.397	1.558	1.684	239	7.143	2.723	10.224
SCP Roy Palm,R.Star	1.308	1.224	1.011	724	11.327	13.932	13.646	15.880
SCP Royal Palms Club	3.961	3.492	2.500	3.773	6.871	10.070	13.332	17.335
SCP Spazio Classique	546	1.028	511	340	2.617	6.150	3.674	7.518
SCP Spazio Niteroi Garden	1.444	1.491	581	431	13.264	14.575	15.289	16.497
Outras 39 SCPs - Controle Compartilhado	12.741	19.481	6.021	6.760	20.948	55.306	39.710	81.547
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	1.697	2.104	594	1.095	1.820	16.136	4.111	19.335
Colina das Palmeiras SPE LTDA.	755	(831)	10.519	2.392	9.295	2.461	20.569	4.022
MD Pe MRV Veneza Constr. SPE LTDA.	1.548	2.403	-	5.662	10.924	5.316	12.472	13.381
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	24.050	26.744	1	4.699	8.796	13.395	32.847	44.838
MRV MRL XIV SPE LTDA.	3.850	3.367	568	666	6.697	14.679	11.115	18.712
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	15.976	8.444	(1.209)	487	15.319	10.836	30.086	19.767
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	4.482	230	5.811	(30)	18.575	13.811	28.868	14.011
MRV MRV XVIII Recriarte SPE LTDA.	2.761	3.797	653	2.516	12.509	15.622	15.923	21.935
MRV Patrim Gal LTDA.	6.087	5.184	147.893	82.796	49.498	50.960	203.478	138.940
MRV PRIME XX Inc SPE LTDA.	(26)	223	113	736	1.455	4.253	1.542	5.212
Pq Água Marinha SPE LTDA.	6.687	11.662	7.381	449	8.369	6.619	22.437	18.730
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	1.381	7.301	89	11.882	13.251	16.880	14.721	36.063
Pq Castelo De Luxemburgo SPE LTDA.	776	1.128	1.284	922	5.047	15.118	7.107	17.168
Pq Chapada Diamantina SPE LTDA.	4.026	4.736	(458)	665	4.449	21.207	8.017	26.608
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	4.389	4.122	7.125	31	19.892	3.650	31.406	7.803
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	11.004	6.888	14.966	5.422	29.482	22.553	55.452	34.863
Taguatinga QI 03 SPE LTDA.	4.742	4.756	1.222	541	2.143	7.966	8.107	13.263
Top Taguatinga II SPE LTDA.	5.716	6.246	7.208	7.995	54.518	65.280	67.442	79.521
Top Taguatinga SPE LTDA.	18.242	20.770	15.137	35.118	78.073	76.419	111.452	132.307
Village Gran Castel SPE LTDA.	1.072	2.029	257	4.936	2.360	7.230	3.689	14.195
Outras 20 SPEs - Controle Compartilhado	44.989	51.242	39.602	37.708	62.052	70.124	146.643	159.074
Total	608.873	551.206	1.051.913	1.045.778	1.889.651	2.019.416	3.550.437	3.616.400

Empresas	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	19.877	15.701	-	-	(15.119)	241.430	(11.162)	(12.108)	23.600	27.150	17.196	272.173
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	53	(739)	-	19.457	17.422	(18.454)	(13.591)	-	127	264	4.011
PRIME Incorporações e Construções S.A.	-	-	-	(2.141)	(26.465)	(32.358)	(35.893)	(21.342)	(144)	(508)	(62.502)	(56.349)
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	-	-	-	-	(612)	(83)	2	23	(57)	(144)	(667)	(204)
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	1.132	5.543	(3.401)	(4.439)	(1.912)	(1.926)	775	832	(45)	(483)	(3.451)	(473)
SCP Reality e Renovare	(339)	8.040	(2.315)	(10.817)	(3.749)	(1.149)	(96)	(307)	2	(159)	(6.497)	(4.392)
SCP Roy Palm,R.Star	(722)	(76)	(1.237)	(2.056)	(1.772)	(629)	84	345	28	(150)	(3.619)	(2.566)
SCP Royal Palms Club	(161)	16.060	(15.715)	(12.566)	(739)	(458)	(3)	157	(26)	(336)	(16.644)	2.857
SCP Spazio Classique	(264)	1.600	(2.446)	(4.446)	(1.251)	(372)	75	215	20	(112)	(3.866)	(3.115)
SCP Spazio Niteroi Garden	48	(803)	(798)	(2.044)	(1.164)	(659)	84	142	21	(554)	(1.809)	(3.918)
Outras 39 SCPs - Controle Compartilhado	(1.088)	37.944	(14.660)	(40.210)	(11.552)	(4.411)	2.012	2.779	28	(1.850)	(25.260)	(5.748)
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	443	2.665	(2.699)	(7.249)	(2.924)	(680)	853	700	(4)	(37)	(4.331)	(4.601)
Colina das Palmeiras SPE LTDA.	8.541	1.120	(4.534)	(806)	(488)	(133)	34	(1)	(156)	(9)	3.397	171
MD Pe MRV Veneza Constr. SPE LTDA.	19.667	9.462	(13.501)	(4.710)	(349)	(327)	780	493	(432)	(232)	6.165	4.686
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	18.621	33.005	(14.578)	(16.619)	(3.324)	(2.540)	2.015	52	(334)	(509)	2.400	13.389
MRV MRL XIV SPE LTDA.	108	20.392	(4.777)	(15.766)	(212)	(788)	687	362	(285)	(485)	(4.479)	3.715
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	26.181	13.340	(15.418)	(8.066)	(976)	(832)	247	120	(593)	(340)	9.441	4.222
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	27.218	12.685	(14.787)	(7.670)	(323)	(774)	67	1	(926)	150	11.249	4.392
MRV MRV XVIII Recriarte SPE LTDA.	10.438	18.828	(17.985)	(12.322)	(920)	(926)	74	49	(223)	(356)	(8.616)	5.273
MRV Patrim Gal LTDA.	55.469	77.740	(39.050)	(36.015)	(17.027)	(8.557)	94	(36)	(976)	(1.969)	(1.490)	31.163
MRV PRIME XIX Inc SPE LTDA.	591	11.519	(306)	(7.107)	(181)	(396)	152	94	(18)	(250)	238	3.860
Pq Água Marinha SPE LTDA.	26.741	13.388	(17.019)	(8.116)	(1.245)	(1.192)	348	94	(732)	(222)	8.093	3.952
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	2.074	12.061	(2.601)	(17.449)	(2.369)	(1.164)	2.353	79	(32)	(89)	(575)	(6.562)
Pq Castelo De Luxemburgo SPE LTDA.	(319)	3.340	(1.690)	(14.127)	(1.816)	(1.120)	1.001	660	37	(557)	(2.787)	(11.804)
Pq Chapada Diamantina SPE LTDA.	1.865	25.848	(8.681)	(19.444)	(1.164)	(1.439)	50	152	(49)	(477)	(7.979)	4.640
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	22.257	514	(13.551)	(295)	(1.745)	(273)	36	(1)	(396)	(16)	6.601	(71)
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	19.009	8.449	(12.982)	(5.835)	(1.828)	(1.013)	106	57	(322)	(281)	3.983	1.377
Taguatinga QI 03 SPE LTDA.	(105)	595	(5.394)	(2.936)	(1.798)	(562)	346	205	5	(276)	(6.946)	(2.974)
Top Taguatinga II SPE LTDA.	(195)	5.441	(13.749)	(39.313)	(6.682)	(3.163)	915	1	(26)	(1.014)	(19.737)	(38.048)
Top Taguatinga SPE LTDA.	38.884	33.923	(48.662)	(45.032)	(7.530)	(4.530)	477	1.264	(848)	(1.305)	(17.679)	(15.680)
Village Gran Castel SPE LTDA.	8.322	24.226	(5.959)	(18.648)	(1.082)	(1.172)	129	148	(196)	(599)	1.214	3.955
Outras 20 SPEs - Controle Compartilhado	15.028	19.016	(15.466)	(22.366)	(9.441)	(6.609)	2.020	1.550	(427)	(1.401)	(8.286)	(9.810)
Total	319.321	431.619	(314.700)	(388.610)	(108.302)	178.617	(49.792)	(36.812)	16.494	12.707	(136.979)	197.521

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (d) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Em 31 de dezembro de 2015, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada MDI e da LOG, foram eliminados resultados não realizados conforme segue: (i) MDI: lucros não realizados de R\$13.111 (R\$13.111 em 31 de dezembro de 2014); (ii) LOG: prejuízos e lucros não realizados de R\$8.508 e R\$864, respectivamente (ambos zero em 31 de dezembro de 2014). Os lucros não realizados são decorrentes de operações de venda de terrenos e cessão de direitos e os prejuízos não realizados são decorrentes da compra da participação societária pela Companhia de empresa controlada por sua controlada em conjunto LOG.

O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL, ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura de lucros e em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de “impairment”, conforme requerimentos do CPC 01, e concluiu que o valor deste ativo não apresentava problemas de realização. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.

Os percentuais dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, eram como segue:

	Consolidado			
	31/12/15		31/12/14	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de Afetação)	4.738.575	41,60%	4.803.028	44,40%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	407.157	3,57%	501.759	4,64%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	1.147.397	10,07%	1.153.294	10,66%
Outras sociedades	467.310	4,10%	146.898	1,36%
Empreendimentos com segregação	6.760.439	59,34%	6.604.979	61,06%
Empreendimentos sem segregação	4.631.870	40,66%	4.212.196	38,94%
Total do Consolidado	11.392.309	100,00%	10.817.175	100,00%

9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi como segue:

	Inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Final
Individual					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:					
<u>Custo:</u>					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12.574	7.411	(4.984)	12.079	27.080
Aeronaves e veículos em uso	8.257	-	-	-	8.257
Máquinas e equipamentos	35.905	24.118	(4.519)	89	55.593
Móveis e utensílios	4.688	3	(1.780)	7	2.918
Equipamentos e instalações de informática	5.221	1.520	(24)	-	6.717
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	29.242	5.981	(5.898)	2.980	32.305
Obras em andamento	15.169	3.284	(109)	(14.981)	3.363
Total Custo	111.056	42.317	(17.314)	174	136.233
<u>Depreciação acumulada:</u>					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	8.148	2.860	(3.999)	704	7.713
Aeronaves e veículos em uso	1.521	311	-	-	1.832
Máquinas e equipamentos	6.491	2.682	(1.402)	18	7.789
Móveis e utensílios	2.544	301	(1.017)	3	1.831
Equipamentos e instalações de informática	4.370	426	(19)	-	4.777
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	20.248	9.484	(5.562)	(697)	23.473
Total da depreciação acumulada	43.322	16.064	(11.999)	28	47.415
Total do imobilizado líquido	67.734	26.253	(5.315)	146	88.818
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014:					
Total do imobilizado líquido	65.157	6.844	(4.555)	288	67.734

	Inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Final
Consolidado					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:					
Custo:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	13.367	8.001	(5.552)	12.169	27.985
Aeronaves e veículos em uso	8.257	-	-	-	8.257
Máquinas e equipamentos	43.501	25.229	(7.281)	(3)	61.446
Móveis e utensílios	4.914	9	(1.881)	4	3.046
Equipamentos e instalações de informática	5.337	1.520	(46)	(2)	6.809
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	49.049	11.130	(9.032)	4.329	55.476
Obras em andamento	16.928	6.195	(109)	(16.497)	6.517
Total Custo	141.353	52.084	(23.901)	-	169.536
Depreciação acumulada:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	8.369	2.954	(4.237)	747	7.833
Aeronaves e veículos em uso	1.521	311	-	-	1.832
Máquinas e equipamentos	7.859	2.878	(2.109)	(1)	8.627
Móveis e utensílios	2.614	324	(1.050)	1	1.889
Equipamentos e instalações de informática	4.458	436	(36)	(1)	4.857
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	32.504	15.915	(8.486)	(746)	39.187
Total da depreciação acumulada	57.325	22.818	(15.918)	-	64.225
Total do imobilizado líquido	84.028	29.266	(7.983)	-	105.311
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014:					
Total do imobilizado líquido	79.823	9.459	(5.254)	-	84.028

Conforme descrito na nota 2.2 (k), a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado eram como seguem: (i) edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros: 10,6%; (ii) aeronaves e veículos em uso: 3,8%; (iii) máquinas e equipamentos: 4,7%; (iv) móveis e utensílios: 10,6%; (v) equipamentos e instalações de informática: 6,4%; (vi) plantão de vendas, lojas e apartamentos modelo: 28,7%.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01. Não há bens do imobilizado oferecidos como garantia e passivos, exceto uma aeronave, com saldo residual de R\$5.670 em 31 de dezembro de 2015 no Individual e Consolidado (R\$5.919 em 31 de dezembro de 2014), que é alienada fiduciariamente ao agente financeiro.

10. Intangível

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi como segue:

	Inicial	Adição	Trans-ferência	Final
Individual				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	46.444	3.053	6.189	55.686
Licença de uso do software	43.873	5.100	(76)	48.897
Intangível em desenvolvimento	7.112	13.499	(6.113)	14.498
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	121.429	21.652	-	143.081
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	15.821	8.512	20	24.353
Licença de uso do software	28.832	5.699	(20)	34.511
Total amortização acumulada	44.653	14.211	-	58.864
Total Intangível	76.776	7.441	-	84.217
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014:				
Total Intangível	47.499	29.277	-	76.776

	Inicial	Adição	Trans-ferência	Final
Consolidado				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:				
<u>Custo:</u>				
Desenvolvimento de software	46.444	3.053	6.189	55.686
Licença de uso do software	43.878	5.099	(76)	48.901
Intangível em desenvolvimento	7.221	13.588	(6.113)	14.696
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	121.543	21.740	-	143.283
<u>Amortização acumulada:</u>				
Desenvolvimento de software	15.820	8.512	20	24.352
Licença de uso do software	28.837	5.699	(20)	34.516
Total amortização acumulada	44.657	14.211	-	58.868
Total Intangível	76.886	7.529	-	84.415
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014:				
Total Intangível	47.500	29.388	(2)	76.886

Em 22 de agosto de 2014, a Administração da Companhia adquiriu da MRV Serviços e Engenharia Ltda. os direitos de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia” por tempo indeterminado, no valor de R\$24.000 (nota 18 (f)). Por ser um ativo intangível de vida útil não definida, não é prevista a sua amortização.

A taxa média anual de amortização para desenvolvimento de software e licença de uso de software é de 20%. A estimativa para as despesas de amortização para os próximos cinco anos é como segue:

	Individual	Consolidado
2016	17.577	17.616
2017	15.873	15.913
2018	13.015	13.055
2019	9.726	9.766
2020	4.025	4.065
Total	60.217	60.415

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo”, “Despesas comerciais” e “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício, conforme a natureza e alocação de cada item do intangível. Não há ativos intangíveis oferecidos como garantias a passivos. Não há ativos intangíveis relevantes totalmente amortizados e ainda em uso pela Companhia.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos intangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01.

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Arrendamento mercantil	-	1.600	-	1.600
Debêntures (a)	1.135.775	1.162.643	1.135.775	1.162.643
Empréstimos e Financiamentos (b)	889.023	1.013.760	1.116.768	1.342.797
(-) Custo de captação	(2.892)	(5.010)	(2.892)	(5.010)
Total (c)	2.021.906	2.172.993	2.249.651	2.502.030
Circulante	1.091.266	889.919	1.118.678	993.083
Não circulante	930.640	1.283.074	1.130.973	1.508.947

(a) Debêntures:

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) foi como segue:

	Individual e Consolidado					31/12/14
	31/12/15					Total
	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	Total	
Amortização:						
1 ano	20.879	269.140	262.114	253.642	805.775	412.643
2 anos	80.000	-	250.000	-	330.000	500.000
3 anos	-	-	-	-	-	250.000
Total	100.879	269.140	512.114	253.642	1.135.775	1.162.643
Gastos:						
1 ano	-	(252)	(769)	(616)	(1.637)	(1.750)
2 anos	-	-	(256)	-	(256)	(1.037)
3 anos	-	-	-	-	-	(256)
Total	-	(252)	(1.025)	(616)	(1.893)	(3.043)
Total líquido	100.879	268.888	511.089	253.026	1.133.882	1.159.600

As principais características das debêntures da Companhia eram como segue:

Emissão	Data	Série	Qtde	Valor	Taxa contratual	Taxa efetiva	Vencimento	Pagamento de encargos
4ª	23/12/10	única	300	300.000	TR + 8,25% a.a.(*)	TR + 8,42% a.a.(*)	12/13 a 12/17(**)	Semestral
5ª	01/07/11	única	500.000	500.000	CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,60% a.a.	07/15 e 07/16	Semestral
6ª	03/05/12	única	500.000	500.000	CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,65% a.a.	05/16 e 05/17	Semestral
7ª	15/01/15	única	30.000	300.000	CDI + 1,60% a.a.	CDI + 1,69% a.a.	12/16	Semestral

(*) Para empreendimentos com valor de comercialização maior que o estabelecido pelo Conselho Curador do FGTS o *spread* é 10,25% a.a.

(**) Vencimentos semestrais. Em 28 de maio de 2015, o contrato foi aditado alterando o vencimento de dezembro/2015 para dezembro/2017 e a cláusula de juros remuneratórios permaneceu inalterada.

Em 15 de janeiro de 2015, a Companhia registrou o recebimento de R\$304.059, referentes à 7ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia, representadas por 30 mil debêntures no valor nominal unitário de dez mil reais, com vencimento em 05 de dezembro de 2016.

Em setembro de 2015, a Companhia efetuou a recompra de 4.888 debêntures, no valor de R\$51.258, referentes à 7ª emissão pública de debêntures simples, efetuando seu cancelamento em novembro de 2015. Em 2014, a Companhia quitou a 3ª emissão de debêntures no montante de R\$272.320.

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, e exceto a da 4ª emissão, da espécie quirografária, sem garantias. As debêntures da 4ª emissão são garantidas pela cessão fiduciária das contas vinculadas a emissão e aplicação dos recursos oriundos dos pagamentos dos recebíveis.

(b) Empréstimos e financiamentos:

A composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2015 e 2014 foi como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Modalidade:				
Cédulas de crédito bancário	60.590	93.145	60.590	93.145
Capital de giro	426.478	514.371	426.478	514.371
Financiamentos a construção	393.725	403.086	621.470	732.123
Financiamento FINAME	8.230	3.158	8.230	3.158
	889.023	1.013.760	1.116.768	1.342.797
(-) Custo de captação	(999)	(1.967)	(999)	(1.967)
Total	888.024	1.011.793	1.115.769	1.340.830

Em 31 de dezembro de 2015, as principais condições dos empréstimos e financiamentos foi como segue:

Modalidade	Vencimento	Indexador	Taxa contratual	Taxa efetiva
Cédulas de crédito bancário	Parcela única 12/16	CDI	CDI + 1,30% a.a.	CDI + 1,30% a.a.
Capital de giro	Semestrais 12/15 a 06/17	CDI	111% CDI a.a.	111% CDI a.a.
Capital de giro	Semestrais 06/17 a 06/18	CDI	113% CDI a.a.	113% CDI + 0,12% a.a.
Capital de giro	Anual 06/16 a 06/17	CDI	CDI + 2,05% a.a.	CDI + 2,83% a.a.
Financiamentos a construção	Diversos 02/14 a 04/21	TR	8,00% a 12,00% a.a.	8,00% a 12,00% a.a.
Financiamento FINAME	Mensais 10/10 a 04/20	Pré-fixado	4,50% a.a.	4,50% a.a.
Financiamento FINAME	Mensais 12/16 a 11/17	Pré-fixado	6,00% a.a.	6,00% a.a.
Financiamento FINAME	Mensais 03/16 a 10/18	Pré-fixado	9,50% a.a.	9,50% a.a.

Em 24 de setembro de 2015, a Companhia emitiu duas Cédulas de Crédito Bancário totalizando R\$60.000, que lastrearam a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Estes recursos são destinados à aquisição de terrenos e construção e desenvolvimento de empreendimentos habitacionais. Esta operação não conta com garantias, sejam elas reais ou fidejussórias, e as demais condições estão detalhadas no quadro acima.

Em 1º de julho de 2015, a Companhia renegociou empréstimo de capital de giro, no valor de R\$200.000, que vencia integralmente em julho de 2015, em duas parcelas de R\$100.000 com vencimentos em junho de 2016 e 2017, respectivamente.

Em 16 de Março de 2015, a Companhia quitou integralmente uma operação de CRI, pelo valor de R\$95.480 e uma operação de capital de giro no valor de R\$52.669.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7).

- (c) A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos, arrendamento mercantil e debêntures foi como segue:

<u>Período após a data do balanço</u>	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
1 ano	1.091.266	889.919	1.118.678	993.083
2 anos	758.042	776.361	872.094	922.078
3 anos	170.461	474.219	249.957	552.932
4 anos	1.940	31.631	8.725	33.074
Após 4 anos	197	863	197	863
Total	2.021.906	2.172.993	2.249.651	2.502.030

- (d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os Instrumentos Particulares de Escritura da 4ª a 7ª Emissões Públicas de Debêntures não Conversíveis em Ações, as Cédulas de Crédito Bancário – CCB e um empréstimo de capital de giro, têm certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis+receita a apropriar+estoques) / (Dívida líquida+imóveis a pagar+custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS ou os financiamentos por meio de emissão de debêntures com recursos do FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta “imóveis a comercializar” do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de debêntures e capital de giro.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que se referem à várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ter alterações significativas na composição societária; cumprimento dos pagamentos previstos em contrato; manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não interrupção das atividades; falência ou insolvência; não ultrapassar valor máximo de títulos protestados ou eventos que possam comprometer a capacidade creditícia da Companhia; prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos; se ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil ou se houver descumprimento dos artigos 39 e 40 das “Disposições Aplicáveis aos Contratos do BNDES”; crime contra o meio ambiente; aplicação dos recursos exclusivamente em construção; não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros para dar como vencido antecipadamente os contratos. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e lançados ao custo dos empreendimentos, conforme critério descrito na nota 2.2 (c).

	Individual		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Encargos financeiros brutos	302.346	256.228	335.390	290.343
Encargos financeiros capitalizados	(247.434)	(168.629)	(280.150)	(202.606)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	54.912	87.599	55.240	87.737
<u>Encargos financeiros incluídos na rubrica de Imóveis em Construção</u>				
Saldo inicial	184.369	106.515	187.636	107.407
Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
- Empréstimos e financiamentos	50.514	42.816	83.230	76.793
- Debêntures	196.920	125.813	196.920	125.813
Encargos financeiros capitalizados	247.434	168.629	280.150	202.606
Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(104.545)	(90.775)	(133.175)	(122.377)
Saldo final (nota 7)	327.258	184.369	334.611	187.636

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o total capitalizado de empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 13,65% ao ano (11,25% ao ano em 2014).

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Aquisições a prazo	1.019.396	796.189	1.520.738	1.206.675
Ajuste a valor presente	(2.770)	(1.793)	(6.771)	(5.300)
Total	1.016.626	794.396	1.513.967	1.201.375
Circulante	277.001	321.029	347.830	415.501
Não circulante	739.625	473.367	1.166.137	785.874

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b). O ajuste foi calculado pela diferença entre as taxas contratuais e a taxa ponderada de captação da Companhia.

As aquisições pós-fixadas são principalmente atualizadas pela Taxa Referencial (TR), Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e tem a seguinte composição por vencimento:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
<u>Período após a data do balanço</u>				
1 ano	277.001	321.029	347.830	415.501
2 anos	259.663	99.272	290.075	120.056
3 anos	68.030	48.811	86.483	51.658
4 anos	69.338	6.135	74.777	9.568
Após 4 anos	342.594	319.149	714.802	604.592
	1.016.626	794.396	1.513.967	1.201.375

13. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Adiantamentos por recebimentos	212.941	242.662	365.325	399.209
Adiantamentos por permutas	809.579	705.822	1.203.205	1.124.826
	1.022.520	948.484	1.568.530	1.524.035
Circulante	499.273	552.689	851.717	884.293
Não circulante	523.247	395.795	716.813	639.742

A composição dos adiantamentos de clientes, por vencimento, foi como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
<u>Período após a data do balanço</u>				
1 ano	499.273	552.689	851.717	884.293
2 anos	308.552	257.888	435.280	422.950
Após 2 anos	214.695	137.907	281.533	216.792
Total	1.022.520	948.484	1.568.530	1.524.035

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Companhia o compromisso da construção do imóvel.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Os montantes de fianças bancárias oferecidas pela Companhia para os adiantamentos por permuta são resumidos como segue:

<u>Período após a data do balanço</u>	<u>Individual e Consolidado</u>	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
1 ano	311.098	272.673
2 anos	24.886	52.958
3 anos	-	18.192
	<u>335.984</u>	<u>343.823</u>

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 28.

14. Obrigações sociais e trabalhistas

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Salários e ordenados	8.711	9.658	15.713	25.111
Encargos sociais	9.172	10.532	16.242	23.393
Provisão de férias, 13º salário e encargos	28.039	23.411	52.791	51.047
Provisão para participação nos lucros e resultados de empregados e administradores	15.391	14.850	15.391	14.850
Outros	2.207	3.229	9.481	8.453
Total	<u>63.520</u>	<u>61.680</u>	<u>109.618</u>	<u>122.854</u>

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias e controladas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

15. Obrigações fiscais

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Imposto de renda e contribuição social	9.313	5.266	15.019	13.738
PIS e COFINS a recolher	13.882	6.015	18.979	12.327
Impostos e contribuições retidos de terceiros	4.226	6.505	13.373	14.461
Impostos e contribuições retidos sobre salários	5.082	5.201	7.385	8.286
Outros	966	923	1.088	1.478
Total	<u>33.469</u>	<u>23.910</u>	<u>55.844</u>	<u>50.290</u>

Em 31 de dezembro de 2015, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos nas unidades vendidas (PIS e COFINS), aplicações financeiras e contratos de mútuo (imposto de renda retido) no Individual foi de R\$145.504 (R\$155.038 em 31 de dezembro de 2014) e no Consolidado de R\$196.353 (R\$206.261 em 31 de dezembro de 2014), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

Parcelamento de impostos federais

Em agosto de 2014, a Companhia e algumas de suas controladas formalizaram a opção pela adesão ao parcelamento de débitos federais prevista na Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, cujo prazo foi reaberto pela Lei nº 12.996, de 18 de junho de 2014. A Companhia revisou a apuração dos impostos federais entre 2010 e 2013, sendo apurados valores a recuperar no montante de R\$48.940 no Individual e R\$93.479 no Consolidado e valores a recolher no valor de R\$33.693 no Individual e R\$69.163 no Consolidado. O parcelamento dos valores a recolher pela Companhia gerou ganho líquido de R\$3.834 no Individual e R\$5.350 no Consolidado.

A Companhia, tendo em vista as disposições contidas da Medida Provisória nº 651, de 10 de julho de 2014, que, dentre outras, permitia a utilização de prejuízos fiscais e de base de cálculo negativa da contribuição social, apurados até 31 de dezembro de 2013 e declarados até 30 de junho de 2014, para a quitação antecipada dos débitos parcelados, próprios ou de empresas controladas, até o limite de 70% dos débitos, com o pagamento à vista do restante, decidiu efetuar o pagamento antecipado em novembro de 2014 do saldo do parcelamento realizado. Os créditos tributários advindos dos valores quitados com prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da contribuição social, no valor total de R\$27.967, no Individual e Consolidado, foram reconhecidos no resultado do referido exercício.

Os efeitos no Consolidado da adesão ao parcelamento e do pagamento antecipado são demonstrados como segue:

	2014		
	Adesão ao parcelamento	Pagamento antecipado	Total no resultado
PIS/COFINS	(5.681)	-	(5.681)
Resultado financeiro:			
Receita financeira	17.091	-	17.091
Despesa financeira líquida da redução pela opção ao parcelamento	(3.493)	-	(3.493)
	13.598	-	13.598
Imposto de renda/contribuição social	(2.567)	27.967	25.400
Efeito total no resultado	5.350	27.967	33.317

16. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Circulante	20.954	18.764	37.167	33.733
Não circulante	53.331	49.995	98.704	89.772
Total	74.285	68.759	135.871	123.505

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 1,85% do custo de construção em 31 de dezembro de 2015 e 2014. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção foi como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Individual					
Circulante	18.764	45.031	(39.505)	(3.336)	20.954
Não circulante	49.995	-	-	3.336	53.331
Total – exercício 2015	68.759	45.031	(39.505)	-	74.285
Total – exercício 2014	72.365	43.732	(47.338)	-	68.759
Consolidado					
Circulante	33.733	77.978	(65.612)	(8.932)	37.167
Não circulante	89.772	-	-	8.932	98.704
Total – exercício 2015	123.505	77.978	(65.612)	-	135.871
Total – exercício 2014	122.841	74.430	(73.766)	-	123.505

17. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos cíveis, trabalhistas e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus Assessores Legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

A movimentação das provisões foi como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Individual						
Cíveis	29.402	56.710	(9.382)	(29.645)	4.926	52.011
Trabalhistas	18.890	20.316	(10.362)	(12.429)	2.027	18.442
Tributárias	35	12	(11)	(25)	3	14
Total – exercício 2015	48.327	77.038	(19.755)	(42.099)	6.956	70.467
Total – exercício 2014	23.403	40.840	(5.106)	(17.342)	6.532	48.327
Consolidado						
Cíveis	30.122	86.291	(9.658)	(40.522)	5.707	71.940
Trabalhistas	18.891	22.521	(10.536)	(13.255)	2.029	19.650
Tributárias	35	12	(11)	(25)	3	14
Total – exercício 2015	49.048	108.824	(20.205)	(53.802)	7.739	91.604
Total – exercício 2014	23.403	41.561	(5.106)	(17.342)	6.532	49.048

O número total dos processos do Grupo e o número de ações cuja probabilidade de perda foi classificada como “provável”, conforme avaliação dos assessores legais da Companhia, segregados por natureza, eram como segue:

	Individual			
	31/12/15		31/12/14	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Natureza:				
Cível	13.932	3.668	17.497	2.106
Trabalhista	2.417	477	3.416	543
Tributária	391	9	285	12
Administrativa	146	-	150	-
Criminal	55	-	40	-
Ambiental	71	-	72	-
Total	17.012	4.154	21.460	2.661

Consolidado				
	31/12/15		31/12/14	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Natureza:				
Cível	22.058	4.927	20.121	2.200
Trabalhista	3.405	536	3.983	548
Tributária	431	9	288	12
Administrativa	172	-	153	-
Criminal	64	-	40	-
Ambiental	101	-	86	-
Total	26.231	5.472	24.671	2.760

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2015 e 2014 e das adições dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves, aos pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas e ao pagamento de corretagens.
- trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários, criminal e ambiental considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, os quais têm as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R\$126.863 no Individual e R\$196.789 no Consolidado em 31 de dezembro de 2015 (R\$52.640 no Individual e R\$88.946 no Consolidado em 31 de dezembro de 2014). Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

A Administração da Companhia, tendo em vista os prazos e a dinâmica dos sistemas judiciário, tributário e regulatório, acredita não ser praticável fornecer informações úteis aos usuários destas Demonstrações Financeiras a respeito do momento de eventuais saídas de caixa, bem como de qualquer possibilidade de reembolsos. Adicionalmente, a Administração da Companhia acredita que eventuais desembolsos em excesso aos montantes provisionados, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira da Companhia.

18. Partes relacionadas

(a) Aplicações financeiras

A Companhia e as controladas e controladas em conjunto indicadas abaixo possuíam Certificados de Depósitos Bancários (CDB) junto a Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A. (Intermedium), empresa controlada pelos acionistas Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador da Companhia) e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. Os montantes das aplicações eram como segue:

Saldos:	Indexador	31/12/15	31/12/14
Companhia	109,28% CDI	103.148	41.109
Controladas:			
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	108,00% CDI	-	14.735
Urbamais Properties e Participações S.A.	111,00% CDI	-	2.117
Controladas em conjunto:			
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	108,00% CDI	12.676	45.725
Cabral Investimentos SPE Ltda.	110,11% CDI	13.899	30.468
Outras partes relacionadas:			
SPE's Sociedades de Propósito Específico	110,47% CDI	-	2.918
Total		129.723	137.072

Os rendimentos financeiros totais, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, com o Intermedium foram de R\$22.209 e R\$12.536, respectivamente.

(b) Clientes e fornecedores

Cliente por prestação de serviços

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Subsidiárias:				
LOG Commercial Properties e Participações S.A.(i)	99	195	151	282
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (i)	23	-	221	-
Prime Incorporações e Construções S.A. (i)	-	43	-	43
Urbamais Propriedades e Participações S.A. (i)	29	31	-	-
MRV Construções Ltda (ii)	-	-	3.727	-
Outras partes relacionadas:				
Construtora Verde Grande Ltda.(iii)	-	28	-	28
MRV Serviços de Engenharia Ltda. (iii)	-	81	-	81
Expar Êxito Participações Ltda. (iii)	19	19	19	19
Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A. (iii)	-	-	-	19
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	113	104	142	144
Total	283	501	4.260	616

- (i) A Companhia presta serviços administrativos para a controlada Urbamais Propriedades e Participações S.A. e para as controladas em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL) e Prime Incorporações e Construções S.A. (PRIME). O contrato com a LOG estabelece pagamento mensal de R\$4,5 por empreendimento da LOG ou das suas investidas, em 2015 (R\$5,5 em 2014). Em 01 de dezembro de 2015, as partes firmaram um contrato repactuando o valor do pagamento mensal de R\$4,0 por empreendimento. Esse valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da Companhia. O contrato tem prazo de três anos a partir de 02 de dezembro de 2013, prorrogáveis automaticamente por igual período, caso não haja oposição por qualquer das partes. A receita de prestação de serviços administrativos que a Companhia cobra da MRL e da PRIME é calculada mensalmente com base no valor fixo (reajustado anualmente) de cada operação na Companhia, multiplicado pelo quantitativo executado para estas empresas.
- (ii) Refere-se a serviços de construção prestados a controladas em conjunto. As transações no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, montam em R\$43.162, no consolidado (zero no exercício de 2014) e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção".

- (iii) As empresas Construtora Verde Grande Ltda. (CVG), MRV Serviços de Engenharia Ltda. (Serviços) e Expar Exito Participações Ltda, são controladas pelos acionistas da Companhia: Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, mas não fazem parte do grupo de sociedades da Companhia. A Companhia presta serviços de construção para estas partes relacionadas. Os valores de clientes por prestação de serviços, demonstrados no quadro acima, incluem os contratos entre a Companhia e as referidas empresas.

A receita de prestação de serviços de construção cobrada pela Companhia é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido no caso do contrato de construção e às taxas de 7,6% (CVG) e 8,5% (Serviços) sobre valores das vendas efetuadas no caso do contrato de venda de unidades e suporte administrativo. Os contratos têm o prazo de vigência após o término de execução das obras e quando do término das vendas das unidades.

A receita de prestação de serviço cobrada pela Companhia junto ao Intermedium refere-se à comissão por aproximação de negócio cobrada a taxa de 0,15% do total de fornecedores da Companhia que descontam suas faturas junto ao banco.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, as receitas por prestação de serviços (líquidas de impostos) para as empresas descritas em (i) e (iii), montam R\$3.787 no Individual e no Consolidado (R\$3.246 em 2014) e foram registradas na rubrica “Outras receitas operacionais”.

Fornecedores e contas a pagar

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Fornecedores</u>				
Controladas:				
MRV Construções Ltda. (i)	50.753	27.887	-	-
Outras partes relacionadas:				
MRV Serviços de Engenharia Ltda. (ii)	9.366	20.674	9.366	20.674
Total	<u>60.119</u>	<u>48.561</u>	<u>9.366</u>	<u>20.674</u>
<u>Contas a pagar por aquisição de terrenos</u>				
Controlada em conjunto:				
Cabral Investimentos SPE Ltda (iii)	4.568	-	4.568	-
Total	<u>4.568</u>	<u>-</u>	<u>4.568</u>	<u>-</u>
<u>Contas a pagar por aquisição de investimento</u>				
Controlada em conjunto:				
LOG Commercial Properties e Participações S.A (iv)	5.062	-	5.062	-
Total	<u>5.062</u>	<u>-</u>	<u>5.062</u>	<u>-</u>

- (i) Refere-se a valores a pagar por serviços de construção prestados para a Companhia e controladas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, as transações montam em R\$281.043 no Individual e R\$488.966 para a Companhia e controladas (R\$202.267 no Individual e R\$317.491 para a Companhia e controladas em 2014), eliminados no processo de consolidação.
- (ii) Refere-se à aquisição dos direitos de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia”, conforme detalhado no tópico (f) desta nota abaixo.

- (iii) Em agosto de 2015, a Companhia adquiriu um terreno da controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda., pelo valor de R\$7.500, a serem pagos com sinal de R\$750 e 12 parcelas mensais de R\$563, atualizados pelo INCC (Índice nacional de custo da construção). O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2015 é de R\$4.568 (zero em 31 de dezembro de 2014).
- (iv) Em março de 2015, a Companhia adquiriu participações societárias da empresa MRV LOG SP I Incorporações SPE Ltda. ("Office Park Pirituba") das controladas em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. e LDI LOG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. no valor de R\$110.000, com pagamentos até setembro de 2017, a ser pago com sinal de R\$11.000 e 30 parcelas mensais de R\$3.300, atualizadas pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). Devido ao fato do valor a pagar ser corrigido somente pelo IPCA, a Companhia realizou ajuste a valor presente (AVP), à taxa de juros real de 4,8% a.a., no valor total de R\$5.802, sendo de R\$5.224 em 31 de dezembro de 2015.

Em 25 de novembro de 2015, a LOG fez uma cessão de crédito ao HSBC Bank Brasil S.A. (HSBC) no montante de R\$75.892 referente às 23 parcelas mensais remanescentes desta operação naquela data. Conforme o referido contrato de cessão, a Companhia mantém a obrigação de pagar à LOG os valores referentes a atualização pelo IPCA (desde março de 2015) que corresponde a R\$5.062 em 31 de dezembro de 2015, e serão pagos em parcelas mensais até setembro de 2017.

Desta forma, os saldos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015, foram registrados na rubrica "Contas a pagar por aquisição de investimento" e eram como segue:

	Individual e Consolidado			
	HSBC	LOG	Ajuste a valor presente	Total
Circulante	39.600	2.761	(2.339)	40.022
Não Circulante	33.000	2.301	(2.885)	32.416
Total	72.600	5.062	(5.224)	72.438

(c) Saldos e transações de mútuos com partes relacionadas

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
<u>Créditos com empresas ligadas (i)</u>				
Controladas em conjunto:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	32.520	5.288	37.520	5.288
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	1.305	-	10.893	-
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	37.617	48.396	39.974	51.666
Total	71.442	53.684	88.387	56.954
<u>Obrigações com empresas ligadas (ii)</u>				
Mútuo com SPE's	61.124	-	3.915	-

- (i) Os saldos destas operações não possuem vencimento pré-determinado e em 31 de dezembro de 2015, R\$45.747 no Individual e R\$51.946 no Consolidado (R\$32.753 no Individual e R\$36.023 no Consolidado em 31 de dezembro de 2014), tiveram rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 0% a 2,36% a.a. para 2015, no Individual e Consolidado (2,01% a.a. para 2014).

As operações de mútuo e de saldos a receber de controladas em conjunto e parceiros foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

As receitas financeiras com partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014 são assim apresentadas:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Controladas em conjunto:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	2.991	873	3.733	873
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	1.386	1	1.753	1
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	-	11	-	11
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	2.304	3.493	2.692	3.493
Total	6.681	4.378	8.178	4.378

- (ii) Os saldos destas operações não possuem vencimento pré-determinado e atualização, e estão registradas na rubrica “Outras contas a pagar”, no passivo circulante.

Além dos valores supracitados, a Companhia possuía saldos a receber de controladas e parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária, referentes a aportes de capital e adiantamentos a serem efetuados, registrados na rubrica “Outros ativos não circulantes”, conforme demonstrado abaixo:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Subsidiárias:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	767	865	863	1.001
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	28	771	138	1.163
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	7	621	7	627
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	40	633	40	643
Sociedades por conta de participação e propósito específico	588	917	4.685	1.122
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	231	7.373	784	10.431
Total	1.661	11.180	6.517	14.987

Os saldos a receber de controladas e parceiros por aportes de capital não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança a ser feita pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, não foi constituída provisão para risco de crédito em relação aos saldos a receber de partes relacionadas, pois não são esperadas perdas nestas transações.

As transações com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.

(d) Contratos de aluguel

A Companhia possui contrato de aluguel de andares no edifício MA Cabaleiro de propriedade do acionista da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. As despesas de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, registradas no resultado, foram de R\$514 (R\$964 em 2014). O contrato foi aditivado reduzindo o valor da locação mensal para R\$33, a partir de 01 de abril de 2015.

Em março de 2015, a Companhia assinou contrato de aluguel referente ao prédio comercial da nova sede, de propriedade das empresas Conedi Participações Ltda. (“Conedi”) e MA Cabaleiro Participações Ltda. (“MA Cabaleiro”). A Conedi tem como sócios o controlador da Companhia, Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente Região I e conselheiro). A MA Cabaleiro tem como acionista controlador Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, conselheiro da Companhia. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$437, com vigência até 28 de fevereiro de 2025. As despesas de aluguel para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, registradas no resultado, foram de R\$4.463 (zero em 2014).

(e) Contrato de não concorrência

Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

(f) Uso da marca

Em agosto de 2014, a Administração da Companhia adquiriu da MRV Serviços e Engenharia Ltda. os direitos de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia” por tempo indeterminado. O valor total do contrato, suportado em estudos econômicos, é de R\$24.000 a ser pago em 24 parcelas mensais de R\$1.000 atualizadas pela SELIC. O valor total do contrato em aberto em 31 de dezembro de 2015 é de R\$9.366 (R\$20.674 em 31 de dezembro de 2014), registrados na rubrica “Fornecedores” e os juros incorridos, registrados no resultado, montam em R\$2.521 em 2015 (R\$727 em 2014).

(g) Avais/Fianças/Garantias

A Companhia avalizou Cédulas de Crédito Bancário para algumas empresas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias/Fianças/Avais

	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	29/04/2013	13/04/2016	872
	30/04/2013	14/04/2016	2.062
	02/09/2011	02/03/2016	7.342
	06/09/2011	02/03/2016	14.684
	30/09/2013	10/09/2016	35.122
	10/10/2014	10/10/2017	15.126
	30/09/2015	28/09/2018	36.066
	21/12/2015	05/06/2018	85.394
Prime Incorporações e Construções S.A.	02/09/2011	02/03/2016	8.915
	06/09/2011	02/03/2016	25.697
	29/04/2013	13/04/2016	1.654
	30/04/2013	14/04/2016	3.093
	02/10/2013	12/09/2016	35.122
	26/02/2014	05/02/2017	41.918
	10/10/2014	10/10/2017	30.252
	29/09/2015	11/01/2016	36.150
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	30/09/2015	28/09/2018	51.093
	21/12/2015	20/06/2016	50.212
			480.774

(h) Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Individual		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	9.766	7.955	10.262	8.413
Participação nos lucros e resultados	5.881	6.172	5.881	6.172
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	2.345	2.269	2.345	2.269
	17.992	16.396	18.488	16.854

Em 30 de abril de 2015, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$20.000.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego, outros de longo prazo e de rescisão de contrato de trabalho.

(i) Maior acionista

Em 31 de dezembro de 2015, o maior acionista da Companhia é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, que detém 35,6% de suas ações (35,4% em 31 de dezembro de 2014).

19. Patrimônio líquido

(a) Capital social emitido

	Individual e Consolidado	
	31/12/15	31/12/14
Capital social subscrito	4.059.521	3.507.206
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal	444.139	449.139

De acordo com o parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias. De acordo com o Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ação sem direito a voto ou com direito de voto restrito ou partes beneficiárias.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$3.600 milhões, incluídas as ações já emitidas. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em assembleia geral (AG). Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, o Conselho de Administração (CA) da Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, e a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovaram as alterações de capital, como segue:

Data da aprovação	Aprovador	Descrição	Número de ações (mil)	Preço unitário R\$	Valor total do aumento de capital R\$mil	Valor do capital após aumento de capital R\$mil	Total de ações (mil)
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:</u>							
30/04/2015	AG	Capitalização de reserva de retenção de lucros	-	-	552.315	4.059.521	449.139
30/11/2015	CA	Cancelamento de ações em tesouraria	5.000	-	-	4.059.521	444.139
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2014:</u>							
27/01/2014	CA	Programa 2 do plano de outorga de opção de ações	111	3,333	370	3.198.189	483.213
27/01/2014	CA	Programa 5 do plano de outorga de opção de ações	8	5,910	47	3.198.236	483.221
27/01/2014	CA	Cancelamento de ações em tesouraria	6.000	-	-	3.198.236	477.221
30/04/2014	AG	Capitalização de reserva legal (R\$148.970) e reserva de retenção de lucros (R\$160.000)	-	-	308.970	3.507.206	477.221
02/06/2014	CA	Cancelamento de ações em tesouraria	14.082	-	-	3.507.206	463.139
14/10/2014	CA	Cancelamento de ações em tesouraria	14.000	-	-	3.507.206	449.139

(b) Plano de opções de ações

Na Assembleia Geral Extraordinária de 15 de outubro de 2013, foi alterado o limite de opções do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações de 4.702 mil ações para 5% do total de ações correspondentes ao capital social da Companhia limitado a 22.207 mil opções em 31 de dezembro de 2015 (22.457 mil opções em 31 de dezembro de 2014).

O preço de exercício do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações será equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação de cada programa.

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão: (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício: (i) não tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do Beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o Plano.

As principais características dos programas do Plano de Outorga eram como segue:

Programa	Aprovação	Opções (mil)	Vesting	Valor da opção	Participantes	Prazo final de exercício
1	02/04/07	2.849*	5 a 7 anos	R\$1,004*	Diretores e gestores	6 meses após <i>vesting</i>
2	02/04/07	471*	5 a 7 anos	R\$10,00*	Diretores e gestores	6 meses após <i>vesting</i>
3	08/03/10	1.701	Até 4 anos	R\$11,80	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Abril/2018
4	11/06/12	1.945	Até 4 anos	R\$11,56	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Agosto/2019
5	20/08/13	1.522	Até 4 anos	R\$5,91	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Dezembro/2020
6	14/10/14	1.512	Até 4 anos	R\$6,50	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Dezembro/2021
7	01/06/15	1.444	Até 4 anos	R\$6,84	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Dezembro/2022

*Cada opção equivale a 3 ações

A movimentação das ações para cada programa de opções de ação para os exercícios findo em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 e informações complementares, são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2015 (Ações mil)				Saldo final
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	
3	118	1.399	-	(125)	-	1.274
4	165	1.785	-	(182)	-	1.603
5	56	1.495	-	(79)	(8)	1.408
6	91	1.509	-	(39)	(4)	1.466
7	78	-	1.444	(18)	(1)	1.425
		6.188	1.444	(443)	(13)	7.176
Preço médio ponderado das ações		9,01	6,84	9,98	6,15	8,52

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2014 (Ações mil)				Saldo final
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	
1	12	3.094	-	-	(3.094)	-
2	36	1.109	-	(152)	(957)	-
3	133	1.416	-	(17)	-	1.399
4	207	1.893	-	(108)	-	1.785
5	62	1.522	-	(21)	(6)	1.495
6	97	-	1.512	-	(3)	1.509
		9.034	1.512	(298)	(4.060)	6.188
Preço médio ponderado das ações		5,79	6,50	10,01	1,13	9,01

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo de remuneração no exercício	Custo de remuneração a ser reconhecido	Período remanescente do custo de remuneração (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
3	1.274	375	-	-	2,0
4	233	1.355	857	1,0	4,0
5	218	1.151	1.924	2,0	5,0
6	141	1.407	3.242	3,0	6,0
7	82	677	3.694	4,0	7,0
2015	1.948	4.965	9.717	3,0	4,8
2014	571	4.940	10.312	3,1	5,2

Os custos de remuneração provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$138 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (R\$150 em 2014).

Em 31 de dezembro de 2015, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 7.176 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,59% em relação ao total de ações da Companhia de 444.139 mil.

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, considerando a data de cada exercício, foi de R\$8,56 (R\$7,78 em 2014).

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

Até 31 de dezembro de 2015, foram concedidas 81,43% do total de opções aprovadas pelo Plano (74,10% em 31 de dezembro de 2014).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foram recebidos R\$3.248 (R\$1.036 em 2014) referentes a 328 mil opções exercidas em 2014 (1.031 mil opções em 2014), e foram entregues 966 mil ações ordinárias (3.094 mil ações ordinárias em 2014), que se encontravam em tesouraria, conforme letra (d) abaixo.

A Companhia registra a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo. Os valores justos dos programas foram estimados com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas:

	Programa						
	1	2	3	4	5	6	7
Preço de exercício	R\$1,004	R\$10,00	R\$11,80	R\$11,56	R\$5,91	R\$6,50	R\$6,84
Taxa livre de risco	10,9%	12,5%	12,79%	9,57%	11,8%	11,34%	12,60%
Duração do exercício em anos	4,1	6,5	8,0	7,0	7,3	7,0	7,0
Volatilidade anualizada esperada	51,70%	50,32%	50,11%	64,26%	61,12%	58,67%	56,84%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$7,74	R\$23,51	R\$5,25	R\$9,43	R\$4,22	R\$4,00	R\$3,56

(c) Reserva especial de ágio

Em 31 de janeiro de 2007, a Companhia incorporou sua investidora Gryfindor Participações Ltda.. O valor do benefício tributário advindo do acervo líquido, correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado nesta rubrica, em reserva de capital. Em 2014, o saldo desta rubrica foi utilizado para cancelamento de ações em tesouraria, conforme letra (d) abaixo.

(d) Ações em tesouraria

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi aprovado pelo Conselho de Administração: (i) o cancelamento de 5.000 mil ações mantidas em tesouraria (34.082 mil no mesmo período de 2014); (ii) autorizar por 365 dias, a partir de 03 de junho de 2015, o programa de recompra de ações da Companhia, na quantidade máxima de 12.000 mil ações deste programa (20.000 mil ações em 2014), no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas.

Além disso, foram adquiridas 5.623 mil ações ao custo de R\$39.032 (31.161 mil ações ao custo de R\$228.662 em 2014), pelo preço médio de R\$6,95 e 966 mil foram transferidas para beneficiários de Planos de Outorga de Opções de Ações da Companhia.

Espécie	Quantidade mil					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
2015 Ordinárias	3.323	5.623	(966)	(5.000)	2.980	6,95	7,20	6,71	25.866
2014 Ordinárias	9.338	31.161	(3.094)	(34.082)	3.323	7,34	9,00	6,50	24.923

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2015 e de 2014.

Em 2015, foram transferidos R\$40.120 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a: (i) cancelamentos de ações no valor de R\$36.283; e (ii) transferências para beneficiários de Planos de Opções de Ações no valor de R\$3.837.

Em 2014, foram transferidos R\$293.713 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros (R\$275.159) e reserva especial de ágio (R\$18.554) referentes a: (i) cancelamentos de ações no valor de R\$270.539; e (ii) transferências para beneficiários de Planos de Opções de Ações no valor de R\$23.174.

(e) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2015 (os de 2014 são apresentados para fins comparativos) eram como segue:

	2015	2014
Lucro do exercício	547.581	720.211
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(27.379)	(36.011)
Lucro disponível para distribuição	520.202	684.200
Dividendos propostos - % do lucro disponível para distribuição:		
- Mínimos obrigatórios - 25%	130.051	171.050
- Adicionais propostos - 5%	26.010	-
Totais propostos	156.061	171.050
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço – líquido de ações em tesouraria – mil	441.159	445.816
Dividendos propostos por ação:		
- Mínimos obrigatórios - R\$	0,2948	0,3837
- Adicionais propostos - R\$	0,0590	-
- Totais propostos - R\$	0,3538	0,3837

Os dividendos adicionais propostos para 2015, no valor de R\$26.010 (zero em 2014), acima do mínimo obrigatório, serão reconhecidos como passivo quando aprovados pelos acionistas.

Os dividendos do exercício de 2014, no valor total de R\$171.050, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2015 e foram pagos em 29 de maio de 2015, sendo R\$0,383678404 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 31 de dezembro de 2014. Os dividendos do exercício de 2013, no valor de R\$140.676, aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2014, foram pagos durante o exercício de 2014.

(f) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$27.379 (R\$36.011 em 2014), equivalente a 5% do lucro líquido de cada exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

(g) Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2015, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$364.898, para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2015, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2014, no montante de R\$513.126, para esta reserva.

(h) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2015	2014
Saldo no início do exercício	284.910	264.217
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	(57.830)	(10.633)
Transações de capital	(594)	137
Participação nos lucros do exercício	47.773	31.189
Saldo no fim do exercício	274.259	284.910

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$594 (uma aumento de R\$137 em 2014) e um ganho líquido de R\$757 (uma perda de R\$24 em 2014) para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

20. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Individual e Consolidado	
	2015	2014
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	547.581	720.211
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	441.643	458.656
Lucro por ação básico - em R\$	1,23987	1,57026
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	547.581	720.211
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	441.643	458.656
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	642	585
Total de ações após efeito diluidor (mil)	442.285	459.241
Lucro por ação diluído - em R\$	1,23807	1,56826

21. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Foram identificados três segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- i. Incorporação imobiliária (Residencial): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros; e
- ii. Propriedades para investimentos (LOG): divisão responsável pela construção e locação, mediante arrendamento operacional, de galpões industriais, shopping centers, strip malls, além de loteamento e vendas de terrenos industriais.
- iii. Loteamentos urbanos (Urbamais): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

No segmento de incorporação imobiliária não existem empreendimentos que atendam a todos os critérios de relevância descritos no CPC 22, razão pelo qual não é necessário evidenciar informações sobre os mesmos.

O segmento de propriedades para investimento, representado pela controlada em conjunto LOG, é um segmento independente. As demonstrações financeiras consolidadas apresentam apenas o saldo de investimento e resultado de equivalência patrimonial para esta controlada em conjunto, demonstrados na nota 8. A Administração decidiu divulgar as informações a seguir:

Balço patrimonial:	Consolidado LOG (*)	
	31/12/15	31/12/14
ATIVO		
Ativo circulante	49.425	111.106
Não circulante		
Investimento	237.314	242.961
Propriedade para investimento	2.174.413	2.190.831
Outros ativos não circulantes	114.366	81.250
Total do ativo não circulante	2.526.093	2.515.042
Total do ativo	2.575.518	2.626.148
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo circulante		
Empréstimos, financiamentos e debentures	150.579	185.278
Outros passivos circulantes	18.400	44.878
Total do passivo circulante	168.979	230.156
Passivo não circulante		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	814.379	849.151
Outros passivos não circulantes	96.287	92.626
Total do passivo não circulante	910.666	941.777
Total do passivo	1.079.645	1.171.933
Patrimônio líquido	1.495.873	1.454.215
Total do passivo e do patrimônio líquido	2.575.518	2.626.148

Demonstração dos resultados:	Consolidado LOG (*)	
	2015	2014
Receita operacional líquida	92.911	67.968
Lucro bruto	92.911	67.968
Receitas (despesas) operacionais		
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(30.997)	160.297
Resultado de equivalência patrimonial	4.439	77.484
Outras despesas operacionais	(22.008)	(20.067)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	44.345	285.682
Resultado financeiro	(43.489)	(29.115)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	856	256.567
Imposto de renda e contribuição social	16.335	15.680
Lucro líquido do exercício	17.191	272.247

(*) Saldos consolidados integrais da controlada em conjunto.

O segmento loteamento urbano, representado pela controlada Urbamais, não atende os critérios de relevância descritos pelo CPC 22, não sendo necessário divulgar informações sobre o mesmo.

22. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014:

	Individual		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	2.742.200	2.418.088	4.696.622	4.130.280
Unidades imobiliárias permutadas	78.141	85.542	148.625	159.619
Receitas de serviços de construção	-	-	43.162	-
	2.820.341	2.503.630	4.888.409	4.289.899
Impostos sobre as vendas	(78.772)	(64.241)	(125.371)	(103.714)
Receita operacional líquida	2.741.569	2.439.389	4.763.038	4.186.185

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, referente às unidades permutadas, de acordo com o contrato.

Os contratos de vendas por incorporação de imóveis fazem jus a remunerações, conforme descrito na nota 6 e estas receitas financeiras são reconhecidas no resultado do exercício como receita operacional no período antes da entrega das chaves e no resultado financeiro após este período.

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 eram como segue:

	Consolidado	
	2015	2014
Receita líquida proveniente de unidades em construção	4.763.038	4.125.003
Custos dos imóveis vendidos em construção	(3.324.401)	(2.914.524)
Lucros reconhecidos	1.438.637	1.210.479
Adiantamentos recebidos ou provenientes de permutas	377.643	421.803

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

Adicionalmente, a fim de determinar quando os riscos e benefícios inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, a Companhia segue as diretrizes determinadas pela Orientação OCPC 04. Essa determinação requer um julgamento significativo, e no contexto desse julgamento, a Administração avaliou todas as discussões do tema que culminou com a emissão pelo CPC, da Orientação Técnica OCPC 04, e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras.

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda estão descritos na nota 6.

23. Custos e despesas operacionais

	Individual		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 11 (e))	(104.545)	(90.775)	(133.175)	(122.377)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.793.145)	(1.638.213)	(3.191.226)	(2.879.695)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.897.690)	(1.728.988)	(3.324.401)	(3.002.072)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(220.970)	(184.199)	(265.849)	(219.320)
Honorários da administração	(9.179)	(7.412)	(9.675)	(7.870)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(15.944)	(16.848)	(15.974)	(16.956)
Despesa com plano de opções	(4.965)	(4.940)	(4.965)	(4.940)
Comissões e corretagens	(51.338)	(25.745)	(95.814)	(42.629)
Consultorias e serviços	(41.785)	(44.991)	(59.685)	(49.351)
Propaganda e publicidade	(65.813)	(70.707)	(104.475)	(112.654)
Utilidades (água, luz e telefone)	(13.851)	(11.631)	(15.595)	(12.910)
Despesas de depreciação e amortização	(26.940)	(24.484)	(33.402)	(30.736)
Outras despesas	(106.243)	(98.653)	(131.780)	(118.280)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(557.028)	(489.610)	(737.214)	(615.646)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(295.686)	(235.862)	(457.636)	(356.486)
Despesas gerais e administrativas	(261.342)	(253.748)	(279.578)	(259.160)
	(557.028)	(489.610)	(737.214)	(615.646)

	Individual		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Outras despesas operacionais, líquidas:				
Contingências	(34.035)	(24.896)	(57.511)	(24.927)
Crédito imobiliário	(31.165)	(30.336)	(39.346)	(35.382)
Resultado na venda de imobilizado	(3.448)	(1.768)	(5.322)	(1.913)
Outras:				
Receitas	5.619	4.581	7.250	4.958
Despesas	(7.854)	(12.218)	(12.327)	(22.271)
Total outras despesas operacionais, líquidas	(70.883)	(64.637)	(107.256)	(79.535)

24. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Despesas financeiras:				
Despesas de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 11(e))	(54.912)	(87.599)	(55.240)	(87.737)
Despesas com comissões e tarifas com debêntures	(1.255)	(6.532)	(1.255)	(6.532)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(5.269)	(4.119)	(9.031)	(6.763)
Outras despesas financeiras	(10.887)	(2.452)	(12.159)	(11.010)
	(72.323)	(100.702)	(77.685)	(112.042)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	131.988	88.107	164.646	129.702
Receitas de juros de contratos de mútuo (nota 18(c))	6.681	4.378	8.178	4.378
Outras receitas financeiras	14.431	13.944	23.287	27.307
	153.100	106.429	196.111	161.387
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	54.908	38.485	81.835	61.630
	208.008	144.914	277.946	223.017
Resultado financeiro	135.685	44.212	200.261	110.975

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, o índice de endividamento era conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.021.906	2.172.993	2.249.651	2.502.030
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(1.384.485)	(867.137)	(1.724.224)	(1.372.196)
Dívida líquida	637.421	1.305.856	525.427	1.129.834
Patrimônio líquido ("PL")	4.775.614	4.388.008	5.049.873	4.672.918
Dívida líquida / PL	13,3%	29,8%	10,4%	24,2%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 11.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
<u>Ativos financeiros:</u>				
Caixa e saldos de bancos	199.548	178.213	347.746	325.631
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação ^(*)	1.056.527	534.405	1.248.068	891.866
Investimentos mantidos até o vencimento	9.601	3.543	9.601	3.723
Ativos financeiros disponíveis para venda ^(*)	118.809	150.976	118.809	150.976
Empréstimos e recebíveis	2.025.921	2.356.455	3.367.454	4.018.993
<u>Passivos financeiros:</u>				
Custo amortizado	3.386.145	3.178.075	4.141.499	3.976.281

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados, bem como não possuía instrumentos financeiros derivativos.

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, a Companhia e controladas são expostas aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas estejam expostas somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas possuam os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos do Grupo é realizado pelo Conselho de Administração, Comitê de Riscos e Comitê de Finanças, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

Risco de mercado

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e créditos com empresas ligadas	Empréstimos, financiamentos, debêntures
TR	Aplicações financeiras	Empréstimos, financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de terrenos
INCC / IGPM	Contas a receber de clientes	Contas a pagar por aquisição de terrenos
IPCA	—	Contas a pagar por aquisição de terrenos e investimento
SELIC	—	Contas a pagar por aquisição da marca

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2015, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2015, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2016 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2015, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2015 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2015. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2015 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/15	Taxa anual estimada para 2016 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
CDI	1.422.880	(1.521.966)	(99.086)	13,26%	15,87% (i)	2,61%	(2.586)	(1.359)
IGPM	342.725	(365.268)	(22.543)	10,57%	7,53% (i)	-3,01%	679	357
INCC	1.085.296	(197.668)	887.629	7,49%	8,57% (i)	1,08%	9.586	9.586
TR	5.544	(757.323)	(751.779)	1,80%	2,42% (i)	0,62%	(4.661)	(2.449)
IPCA	-	(98.918)	(98.918)	10,67%	8,57% (i)	-2,10%	2.077	1.091
SELIC	-	(9.366)	(9.366)	13,29%	15,88% (i)	2,59%	(243)	(128)
							<u>4.852</u>	<u>7.098</u>
<u>Cenário I</u>								
CDI	1.422.880	(1.521.966)	(99.086)	13,26%	19,84%	6,58%	(6.520)	(3.426)
IGPM	342.725	(365.268)	(22.543)	10,57%	9,41%	-1,13%	255	134
INCC	1.085.296	(197.668)	887.629	7,49%	6,43%	-1,06%	(9.409)	(9.409)
TR	5.544	(757.323)	(751.779)	1,80%	3,03%	1,23%	(9.247)	(4.829)
IPCA	-	(98.918)	(98.918)	10,67%	10,71%	0,04%	(40)	(21)
SELIC	-	(9.366)	(9.366)	13,29%	19,85%	6,56%	(614)	(323)
							<u>(25.575)</u>	<u>(17.904)</u>
<u>Cenário II</u>								
CDI	1.422.880	(1.521.966)	(99.086)	13,26%	23,81%	10,55%	(10.454)	(5.493)
IGPM	342.725	(365.268)	(22.543)	10,57%	11,30%	0,76%	(171)	(90)
INCC	1.085.296	(197.668)	887.629	7,49%	4,29%	-3,20%	(28.404)	(28.404)
TR	5.544	(757.323)	(751.779)	1,80%	3,63%	1,83%	(13.758)	(7.230)
IPCA	-	(98.918)	(98.918)	10,67%	12,86%	2,19%	(2.166)	(1.138)
SELIC	-	(9.366)	(9.366)	13,29%	23,82%	10,53%	(986)	(518)
							<u>(55.939)</u>	<u>(42.873)</u>

(i) Dados obtidos no site da BM&F (Bolsa de Mercadoria e Futuros). Para o INCC, como não havia projeção de mercado disponível para 2016, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

O efeito financeiro total estimado, exceto sobre INCC, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela ainda remanescente nos imóveis a comercializar.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2016.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pela Companhia.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos e de investimento. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Individual:</u>					
Taxas pós-fixadas	1.534.764	994.500	224.031	153.426	2.906.721
Taxas pré-fixadas	2.096	4.830	1.321	813	9.060
Títulos não remunerados	270.562	51.961	15.580	344.285	682.388
Total	1.807.422	1.051.291	240.932	498.524	3.598.169
<u>Consolidado:</u>					
Taxas pós-fixadas	1.617.341	1.102.682	323.509	200.736	3.244.268
Taxas pré-fixadas	2.612	4.830	1.321	813	9.576
Títulos não remunerados	359.455	58.898	16.650	713.617	1.148.620
Total	1.979.408	1.166.410	341.480	915.166	4.402.464

A Companhia apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários) e clientes por incorporação de imóveis que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

A Companhia e suas controladas não possuem ativos e passivos indexados a moeda estrangeira.

(e) Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia, principalmente com relação a contas a receber, é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, as contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis.

(f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Na tabela a seguir estão detalhadas as comparações entre os valores contábeis e justos dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

Instrumentos Financeiros	Individual 31/12/15			Consolidado 31/12/15		
	Contábil	Justo	Diferença	Contábil	Justo	Diferença
Debêntures						
TR + 8,25% a 10,25% a.a.	100.879	100.879	-	100.879	100.879	-
CDI + 1,50% a.a.	781.254	769.999	11.255	781.254	769.999	11.255
CDI + 1,60% a.a.	253.642	249.266	4.376	253.642	249.266	4.376
Total	1.135.775	1.120.144	15.631	1.135.775	1.120.144	15.631
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,30% a.a.	60.590	59.389	1.201	60.590	59.389	1.201
Total	60.590	59.389	1.201	60.590	59.389	1.201
Empréstimos de capital de giro						
111% do CDI	120.210	117.212	2.998	120.210	117.212	2.998
113% do CDI	90.374	86.586	3.788	90.374	86.586	3.788
CDI + 2,05% a.a.	215.894	215.819	75	215.894	215.819	75
Total	426.478	419.617	6.861	426.478	419.617	6.861
Financiamentos						
A construção – TR + 8% a 12% a.a.	393.725	393.725	-	621.470	621.470	-
Finame – Pré-fixado 4,5% a 9,5% a.a.	8.230	8.083	147	8.230	8.083	147
Total	401.955	401.808	147	629.700	629.553	147
Total Geral - (sem gastos na emissão)	2.024.798	2.000.958	23.840	2.252.543	2.228.703	23.840

Instrumentos Financeiros	Individual 31/12/14			Consolidado 31/12/14		
	Contábil	Justo	Diferença	Contábil	Justo	Diferença
Arrendamento mercantil						
CDI + Spread	1.600	1.600	-	1.600	1.600	-
Total	1.600	1.600	-	1.600	1.600	-
Debêntures						
TR + 8,77% a 10,25% a.a.	120.965	120.965	-	120.965	120.965	-
CDI + 1,50% a.a.	1.041.678	1.042.747	(1.069)	1.041.678	1.042.747	(1.069)
Total	1.162.643	1.163.712	(1.069)	1.162.643	1.163.712	(1.069)
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,15% a.a.	93.145	93.018	127	93.145	93.018	127
Total	93.145	93.018	127	93.145	93.018	127
Empréstimos de capital de giro						
111% do CDI	160.154	158.765	1.389	160.154	158.765	1.389
113% do CDI	90.266	89.480	786	90.266	89.480	786
CDI + 1,40% a.a.	51.349	51.349	-	51.349	51.349	-
CDI + 1,45% a.a.	212.602	212.602	-	212.602	212.602	-
Total	514.371	512.196	2.175	514.371	512.196	2.175
Financiamentos						
A construção – TR + 8 % a 12% a.a.	403.086	403.086	-	732.123	732.123	-
Finame – Pré-fixado 4,50% a.a.	3.158	3.158	-	3.158	3.158	-
Total	406.244	406.244	-	735.281	735.281	-
Total Geral - (sem gastos na emissão)	2.178.003	2.176.770	1.233	2.507.040	2.505.807	1.233

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2015 e de 2014.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, Individual e Consolidado, considerado em 31 de dezembro de 2015, foi como segue:

	Taxa atual no mercado	Datas de vencimento finais
Debêntures		
TR + 8,25% a 10,25% a.a.	TR + 8,25% a 10,25% a.a.	Dezembro/2017
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 3,82% a.a.	Julho/2016
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 3,82% a.a.	Maio/2017
CDI + 1,60% a.a.	CDI + 3,62% a.a.	Dezembro/2016
Cédulas de Crédito Bancário		
CDI + 1,30% a.a.	CDI + 3,62% a.a.	Dezembro/2016
Empréstimos e financiamentos		
Capital de giro		
111% do CDI	130% do CDI	Junho/2017
113% do CDI	130% do CDI	Junho/2018
CDI + 2,05% a.a.	CDI + 2,06% a.a.	Junho/2017
Financiamentos		
À construção – TR + 8% a 12% a.a.	TR + 8% a 12% a.a.	Abril/2021
Finame –		
Prefixado a 4,50% a.a.	Prefixado a 4,50% a.a.	Abril/2020
Prefixado a 6,00% a.a.	Prefixado a 9,50% a.a.	Novembro/2017
Prefixado a 9,50% a.a.	Prefixado a 9,50% a.a.	Outubro/2018

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber, fornecedores, caixa e equivalentes de caixa, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado.

26. Impostos diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	17.891	21.204	34.423	43.799
Contribuição social (CSLL)	9.381	11.107	17.967	22.776
PIS	6.556	6.234	10.143	10.783
COFINS	30.374	28.812	46.766	49.836
Total	64.202	67.357	109.299	127.194
Circulante	37.776	42.552	67.176	78.791
Não circulante	26.426	24.805	42.123	48.403

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(52.532)	(61.527)	(80.362)	(98.031)
(-) Adiantamentos de clientes	5.899	9.530	8.611	11.770
Valor líquido	(46.633)	(51.997)	(71.751)	(86.261)
(-) Provisão para manutenção de imóveis	1.346	2.076	1.346	2.076
(-) Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	14.537	16.267	14.537	16.267
(-) Provisão para participação nos lucros e resultados	3.140	1.010	3.140	1.010
(-) Outras provisões	338	333	338	333
Passivos - Créditos líquidos	(27.272)	(32.311)	(52.390)	(66.575)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, foi como segue:

	Individual					
	2015			2014		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
IRPJ e CSLL no resultado:						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	600.119	600.119		735.116	735.116	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Despesa nominal	(150.030)	(54.011)		(183.779)	(66.160)	
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:						
Equivalência patrimonial	62.117	22.362		133.687	48.127	
Patrimônios de afetação	69.317	19.234		26.797	4.571	
Opções reconhecidas	(1.241)	(447)		(1.235)	(445)	
Participação nos lucros e resultados de Administradores	(1.470)	(529)		(1.543)	(555)	
Constituição de crédito tributário (nota 15)	-	-		20.563	7.404	
Outras adições permanentes	(13.118)	(4.722)		(1.974)	(363)	
Despesa efetiva	(34.425)	(18.113)		(7.484)	(7.421)	
IRPJ e CSLL no resultado:						
Corrente	(37.738)	(19.839)	(57.577)	(31.648)	(15.954)	(47.602)
Diferido	3.313	1.726	5.039	24.164	8.533	32.697
Valor efetivo no resultado	(34.425)	(18.113)	(52.538)	(7.484)	(7.421)	(14.905)

	Consolidado					
	2015			2014		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.954.422	1.954.422		1.712.192	1.712.192	
Receita financeira de clientes de incorporação imobiliária - controladas	26.927	26.927		23.145	23.145	
Total	1.981.349	1.981.349		1.735.337	1.735.337	
Percentual:						
Incorporação imobiliária	8%	12%		8%	12%	
Lucro presumido:						
Incorporação imobiliária	158.508	237.762		138.827	208.240	
Receitas financeiras - controladas	43.011	43.011		54.958	54.958	
Outras receitas - controladas	1.702	1.702		2.076	2.076	
Base de cálculo	203.221	282.475		195.861	265.274	
Alíquota nominal	25%	9%		25%	9%	
IRPJ e CSLL nas controladas	(50.805)	(25.423)		(48.965)	(23.875)	
IRPJ e CSLL no Individual	(34.425)	(18.113)		(7.484)	(7.421)	
Efeitos de patrimônio de afetação nas controladas	9.192	5.754		5.415	4.794	
Outros	8.180	2.398		11.329	2.956	
Despesa no resultado	(67.858)	(35.384)		(39.705)	(23.546)	
Composição da despesa no resultado:						
Corrente	(77.234)	(40.193)	(117.427)	(64.633)	(32.642)	(97.275)
Diferida	9.376	4.809	14.185	24.928	9.096	34.024
Total	(67.858)	(35.384)	(103.242)	(39.705)	(23.546)	(63.251)

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2015 e 2014, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Encargos financeiros capitalizados (nota 11 (e))	247.434	168.629	280.150	202.606
Dividendos propostos (nota 19)	156.061	171.050	156.061	171.050
Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas de lucro (nota 19)	552.315	308.970	552.315	308.970

28. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2015, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	7.393.352
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	726.660
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	320.100
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	711.812
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Fintime/Leasing em andamento.	16.736
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	80.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	737
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	2.910
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	569.824
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	6.741
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	73.817
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradoras.	31.201
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	9.876
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	56.601
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	6.780
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	649.157

29. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho da Administração em 07 de março de 2016 e autorizadas para divulgação pela Diretoria.