

Demonstrações Financeiras

MRV Engenharia e Participações S.A.

**Demonstrações Financeiras, Individuais e Consolidadas,
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016
e Relatório do Auditor Independente**

MRV Engenharia e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2016

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstração dos resultados	9
Demonstração dos resultados abrangentes	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa.....	12
Demonstração do valor adicionado	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	14

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
MRV Engenharia e Participações S.A
Belo Horizonte - MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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)

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A ("Companhia"), identificadas como Individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), em 31 de dezembro de 2016, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Base para opinião

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

Ênfase

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.1. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Contabilização da receita, custos e despesas da incorporação imobiliária

Conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (a), a Companhia contabiliza as receitas, custos e despesas da incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base na orientação OCPC - 04 Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 (Contrato de Construção do Setor Imobiliário) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras do Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Dessa forma, a apuração, 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 o referido pronunciamento, aprovado pela Deliberação CVM Nº 653/10. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida em que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método da percentagem completada (*percentage of completion* - “POC”). Este método 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 pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da administração na determinação do orçamento e na sua revisão tempestiva e é altamente complexo e crítico. Adicionalmente, os saldos de receita operacional líquida, reconhecidos para o exercício de 2016 totalizam R\$ 2.349.112 mil no individual e R\$4.249.049 mil no consolidado e, portanto, são relevantes para as demonstrações financeiras.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) utilização de especialistas para validação dos orçamentos das obras e análise do andamento físico das mesmas; (b) testes de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia, incluindo revisão retrospectiva de orçamentos anteriores preparados pela Administração para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento de orçamentos; (c) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (d) teste documental sobre base de vendas e custos incorridos; e (e) revisão da adequação das divulgações incluídas na Nota 2.2 (a) às demonstrações financeiras.

Provisão para manutenção de imóveis (garantias)

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, uma provisão deve ser reconhecida quando: (a) a entidade tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de evento passado; (b) seja provável que será necessária uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos para liquidar a obrigação; e (c) possa ser feita uma estimativa confiável do valor da obrigação

Conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (n), as provisões para os gastos esperados com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado utilizando-se o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, ou seja, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias e com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de avaliação envolve julgamento e premissas críticas utilizadas pela administração. A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra eventuais problemas de construção dos seus empreendimentos comercializados, em cumprimento à legislação brasileira. O cálculo dessa provisão é baseado em percentuais históricos de gastos e estimativas do departamento de engenharia da Companhia. Adicionalmente, os saldos desta conta, em 31 de dezembro de 2016, totalizam R\$ 70.990 mil no individual e R\$140.078 mil no consolidado e, portanto, são relevantes para as demonstrações financeiras.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) validação dos valores históricos incorridos com garantias e do percentual desses gastos em relação as vendas, (b) realização de cálculo independente a partir das premissas adotadas pela Companhia, (c) realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento futuro das estimativas; e (d) revisão da adequação das divulgações incluídas na Nota 16 às demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

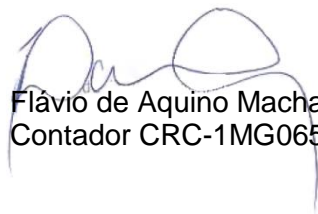
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 07 de março de 2017

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/F-6



Flávio de Aquino Machado
Contador CRC-1MG065899/O-2

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota	Individual		Consolidado	
	explicativa	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.245.914	1.256.075	1.763.552	1.595.814
Títulos e valores mobiliários	5	255.290	128.410	257.519	128.410
Clientes por incorporação de imóveis	6	990.918	1.209.389	1.658.435	2.069.233
Clientes por prestação de serviços	6	1.249	1.635	3.590	5.970
Imóveis a comercializar	7	1.978.060	1.726.997	3.076.734	2.726.289
Tributos recuperar	15	200.707	145.504	229.364	196.353
Despesas antecipadas		32.668	27.327	57.205	44.002
Outros ativos		72.361	42.413	73.685	53.541
Total do ativo circulante		4.777.167	4.537.750	7.120.084	6.819.612
Ativo não circulante					
Clientes por incorporação de imóveis	6	586.707	743.455	991.402	1.203.864
Imóveis a comercializar	7	2.230.378	1.610.271	3.058.927	2.256.237
Créditos com empresas ligadas	18 (c)	34.532	71.442	36.643	88.387
Despesas antecipadas		21.157	16.898	36.050	32.415
Instrumentos financeiros e derivativos	25	1.168	-	1.583	
Outros ativos não circulantes		58.682	46.134	72.673	62.228
Investimentos - participações em controladas e controladas em conjunto	8	2.408.572	2.421.408	783.477	739.840
Imobilizado	9	117.958	88.818	139.986	105.311
Intangível	10	85.953	84.217	86.188	84.415
Total do ativo não circulante		5.545.107	5.082.643	5.206.929	4.572.697
Total do ativo		10.322.274	9.620.393	12.327.013	11.392.309
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		225.366	194.063	315.109	254.335
Contas a pagar por aquisição de investimento	8	34.882	40.022	34.882	40.022
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	872.900	1.091.266	937.050	1.118.678
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	425.526	277.001	514.578	347.830
Adiantamentos de clientes	13	430.668	499.273	674.864	851.717
Obrigações sociais e trabalhistas	14	73.069	63.520	110.068	109.618
Obrigações fiscais	15	32.075	33.469	57.318	55.844
Provisão para manutenção de imóveis	16	21.749	20.954	40.331	37.167
Impostos diferidos passivos	26	33.033	37.776	58.514	67.176
Dividendos propostos	19	132.315	130.051	132.315	130.051
Outras contas a pagar		39.218	81.150	49.330	38.036
Total do passivo circulante		2.320.801	2.468.545	2.924.359	3.050.474
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento	8	-	32.416	-	32.416
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	962.881	930.640	1.376.590	1.130.973
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	1.225.892	739.625	1.695.035	1.166.137
Adiantamentos de clientes	13	475.676	523.247	628.762	716.813
Provisão para manutenção de imóveis	16	49.241	53.331	99.747	98.704
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	17	69.881	70.467	97.652	91.604
Impostos diferidos passivos	26	23.150	26.426	40.126	42.123
Outras contas a pagar		11.023	82	27.255	13.192
Total do passivo não circulante		2.817.744	2.376.234	3.965.167	3.291.962
Total do passivo		5.138.545	4.844.779	6.889.526	6.342.436
Patrimônio líquido					
Capital social	19	4.509.521	4.059.521	4.509.521	4.059.521
Reservas de capital		28.977	23.550	28.977	23.550
Reservas de lucros		495.231	666.533	495.231	666.533
Dividendos extraordinários / adicionais propostos		150.000	26.010	150.000	26.010
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		5.183.729	4.775.614	5.183.729	4.775.614
Participações não controladoras	19	-	-	253.758	274.259
Total do patrimônio líquido		5.183.729	4.775.614	5.437.487	5.049.873
Total do passivo e patrimônio líquido		10.322.274	9.620.393	12.327.013	11.392.309

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Receita operacional líquida	22	2.349.112	2.741.569	4.249.049	4.763.038
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.599.478)	(1.897.690)	(2.862.270)	(3.324.401)
Lucro bruto		749.634	843.879	1.386.779	1.438.637
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	(316.534)	(295.686)	(498.741)	(457.636)
Despesas gerais e administrativas	23	(265.004)	(261.342)	(287.490)	(279.578)
Outras despesas operacionais, líquidas	23	(56.977)	(70.883)	(88.432)	(107.256)
Resultado de equivalência patrimonial	8	324.914	248.466	(57.288)	(95.832)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		436.033	464.434	454.828	498.335
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	(55.909)	(72.323)	(62.634)	(77.685)
Receitas financeiras	24	188.537	153.100	228.034	196.111
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	33.621	54.908	48.248	81.835
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		602.282	600.119	668.476	698.596
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	(51.809)	(57.577)	(100.495)	(117.427)
Diferidos	26	6.641	5.039	6.423	14.185
	26	(45.168)	(52.538)	(94.072)	(103.242)
Lucro líquido do exercício		557.114	547.581	574.404	595.354
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores				557.114	547.581
Acionistas não controladores				17.290	47.773
				574.404	595.354
Lucro líquido por ação (em R\$):					
Básico	20	1,26274	1,23987	1,26274	1,23987
Diluído	20	1,25748	1,23807	1,25748	1,23807

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Lucro líquido do exercício	557.114	547.581	574.404	595.354
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	557.114	547.581	574.404	595.354
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	557.114	547.581	557.114	547.581
Acionistas não controladores	-	-	17.290	47.773
	557.114	547.581	574.404	595.354

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Reservas de capital			Reservas de lucro			Lucros acumulados	Dividendos propostos	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
	Capital social	Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2014	3.507.206	(26.309)	44.756	36.011	852.315	(25.971)	-	-	4.388.008	284.910	4.672.918
Capitalização de reservas de lucro	552.315	-	-	-	(552.315)	-	-	-	-	-	-
Transações de capital	-	-	-	-	-	-	757	-	757	(594)	163
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.830)	(57.830)
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	-	(39.032)	-	-	(39.032)	-	(39.032)
Transferências e cancelamentos de ações em tesouraria	-	-	-	-	(40.120)	40.120	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	-	-	-	3.248	-	-	3.248	-	3.248
Opções de ações	-	-	5.103	-	-	-	-	-	5.103	-	5.103
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	547.581	-	547.581	47.773	595.354
Destinação do lucro líquido:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	27.379	-	-	(27.379)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(130.051)	-	(130.051)	-	(130.051)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	-	(26.010)	26.010	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	364.898	-	(364.898)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2015	4.059.521	(26.309)	49.859	63.390	624.778	(21.635)	-	26.010	4.775.614	274.259	5.049.873
Capitalização de reservas	450.000	-	-	-	(450.000)	-	-	-	-	-	-
Transações de capital	-	-	-	-	-	-	2.834	-	2.834	(3.380)	(546)
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.411)	(34.411)
Transferências de ações em tesouraria	-	-	-	-	253	(253)	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	-	-	-	1.065	-	-	1.065	-	1.065
Opções de ações	-	-	5.427	-	-	-	-	-	5.427	-	5.427
Pagamento de dividendos adicionais	-	-	-	-	-	-	-	(26.010)	(26.010)	-	(26.010)
Dividendos extraordinários	-	-	-	-	(150.000)	-	-	150.000	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	557.114	-	557.114	17.290	574.404
Destinação do lucro líquido:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	27.856	-	-	(27.856)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(132.315)	-	(132.315)	-	(132.315)
Retenção de lucros	-	-	-	-	399.777	-	(399.777)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2016	4.509.521	(26.309)	55.286	91.246	424.808	(20.823)	-	150.000	5.183.729	253.758	5.437.487

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015 - MÉTODO INDIRETO

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		557.114	547.581	574.404	595.354
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
		35.019	30.275	41.577	37.029
	23	5.306	4.965	5.306	4.965
		9.740	5.315	11.634	7.983
		22.184	27.028	26.429	8.814
	8	(324.914)	(248.466)	57.288	95.832
		27.868	33.173	50.902	59.038
		28.858	57.283	49.439	88.619
		47.874	18.104	71.623	28.659
		88.248	49.758	156.470	69.341
		(1.168)	-	(1.583)	-
	26	(6.641)	(5.039)	(6.423)	(14.185)
		(4.334)	1.884	(4.236)	(3.710)
		485.154	521.861	1.032.830	977.739
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
		451.637	378.904	600.875	727.467
		(23.063)	(45.096)	(219.503)	(188.358)
		(97.849)	(47.352)	(173.308)	(73.178)
		(70.106)	20.527	(62.069)	11.289
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
		25.037	(932)	60.774	12.447
		9.343	1.840	450	(13.236)
		21.258	53.084	66.349	98.954
		(116.827)	(3.801)	(244.431)	(13.979)
		6.888	(6.805)	9.617	(3.459)
		(268.321)	(266.806)	(299.368)	(292.218)
		(25.207)	(45.691)	(66.891)	(96.018)
		(47.249)	(39.505)	(72.944)	(65.612)
	17	(42.754)	(42.099)	(56.329)	(53.802)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		307.941	478.129	576.052	1.028.036
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários		(102.348)	43.251	(104.577)	43.434
Adiantamentos a empresas ligadas		(365.759)	(265.563)	(362.531)	(305.038)
Recebimentos de empresas ligadas		409.956	255.143	421.566	282.556
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		242.364	463.746	(100.804)	(10.087)
Pagamento por aquisição de controlada		(44.140)	(38.369)	(44.140)	(38.370)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(75.533)	(63.969)	(89.659)	(73.824)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		64.540	394.239	(280.145)	(101.329)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pelo exercício de opção de ações		1.065	3.248	1.065	3.248
Valores recebidos de financiamentos com empresas ligadas		(48.750)	61.124	(2.605)	3.915
Ações em tesouraria		-	(39.032)	-	(39.032)
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos, líquidos		1.334.475	882.793	1.927.833	1.177.648
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(1.516.205)	(1.066.751)	(1.863.444)	(1.465.452)
Transação de capital		2.834	757	(546)	163
Dividendos pagos		(156.061)	(171.050)	(156.061)	(171.050)
Distribuições a acionistas não controladores, líquido		-	-	(34.411)	(57.830)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento		(382.642)	(328.911)	(128.169)	(548.390)
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(10.161)	543.457	167.738	378.317
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		1.256.075	712.618	1.595.814	1.217.497
No final do exercício		1.245.914	1.256.075	1.763.552	1.595.814
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(10.161)	543.457	167.738	378.317

As notas explicativas anexas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015**

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota	Individual		Consolidado	
	explicativa	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
RECEITAS					
Receita operacional bruta	22	2.403.560	2.820.341	4.345.873	4.888.409
Outras receitas		29.882	34.125	30.639	32.691
Receitas relativas à construção de ativos próprios		12.915	13.499	12.915	13.499
		2.446.357	2.867.965	4.389.427	4.934.599
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos PIS E COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(1.626.218)	(1.928.047)	(2.674.162)	(3.011.576)
VALOR ADICIONADO BRUTO		820.139	939.918	1.715.265	1.923.023
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO					
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		(35.019)	(30.275)	(41.577)	(37.029)
		785.120	909.643	1.673.688	1.885.994
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado em participação societária	8	324.914	248.466	(57.288)	(95.832)
Receitas financeiras		231.305	212.114	285.445	282.055
		556.219	460.580	228.157	186.223
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		1.341.339	1.370.223	1.901.845	2.072.217
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		300.250	316.137	613.486	734.868
Remuneração direta		226.095	239.952	479.755	580.867
Benefícios		55.736	62.148	99.948	114.701
FGTS		18.419	14.037	33.783	39.300
Impostos, taxas e contribuições:		240.656	234.562	383.626	396.650
Federais		192.005	196.539	314.214	336.430
Municipais		46.637	37.372	66.610	59.084
Estaduais		2.014	651	2.802	1.136
Remuneração de capitais de terceiros:		243.319	271.943	330.329	345.345
Juros		181.293	194.456	233.715	236.443
Aluguéis		60.848	76.173	95.507	107.524
Arrendamento mercantil		1.178	1.314	1.107	1.378
Remuneração de capitais próprios:		557.114	547.581	574.404	595.354
Dividendos		132.315	156.061	132.315	156.061
Lucros retidos no exercício		424.799	391.520	424.799	391.520
Participação de acionistas não-controladores		-	-	17.290	47.773
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		1.341.339	1.370.223	1.901.845	2.072.217

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

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 de 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 (“demonstrações financeiras”) 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.

As 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 novembro de 2016, o pronunciamento “CPC 47– Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) foi emitido pelo CPC, com previsão de vigência a partir de 1º de janeiro de 2018. 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 os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e 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. 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. Os juros são apropriados no 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

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários 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. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(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 ativo imobilizado e intangível. Em 2016 e 2015, 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 2016 e 2015, não foi necessário registrar perdas de impairment, uma vez que os 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 e 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 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. Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A seguir, é demonstrado 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.

O Grupo baixa 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, líquidos dos custos das transações. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos 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 do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da 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, 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-bases 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.

(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 envolvendo empresa controlada em conjunto.

(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 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 após sua vida útil, seja integralmente baixado, com exceção do item “formas de alumínio”, classificado na classe de imobilizado “Máquinas e equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização e terrenos e obras em andamento que não sofrem depreciação/amortização. 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 reconhecido prospectivamente.

(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, 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 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 (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 e diferidos.

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 exercício, 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, 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 regime especial de tributação (RET), 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 exercício (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 de 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, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

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 e 2,08% no RET.

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 receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis (nota 16); da depreciação e amortização, sujeitas á estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 9 e 10); das 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) e do ágio na aquisição de investimentos (nota 8).

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 Brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando 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 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, 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, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, são abaixo apresentadas. O Grupo pretende adotar essas normas, se aplicável, quando entrarem em vigência.

- IFRS 9 – Instrumentos financeiros (CPC 48)
- IFRS 16 – Arrendamentos (ainda não emitido pelo CPC)

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 novembro de 2016, o “CPC 47– Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) foi emitido pelo CPC. Este pronunciamento 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 no CPC 47 contemplam uma abordagem mais estruturada para mensurar e reconhecer receita. A nova norma é aplicável a todas as entidades e substituirá todas as atuais exigências de reconhecimento de receita, nos termos da IFRS. A Companhia está atualmente avaliando o impacto deste pronunciamento 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	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Caixa	691	726	831	840
Bancos – conta movimento	219.793	198.822	393.304	346.906
	220.484	199.548	394.135	347.746
Aplicações financeiras:				
Cotas de fundo de investimentos exclusivos	759.565	338.722	1.099.824	507.347
Cotas de fundo de investimentos não exclusivos	76.988	63.940	76.988	68.216
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	188.483	450.666	192.211	467.073
Operações compromissadas com lastro em debêntures	394	203.199	394	205.432
	1.025.430	1.056.527	1.369.417	1.248.068
Total	1.245.914	1.256.075	1.763.552	1.595.814

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 possui fundos de investimentos exclusivos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos são de liquidez imediata e tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os fundos possuem aplicações em títulos públicos e de outras instituições financeiras e em outros fundos de investimentos não exclusivos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2016, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 100,03% do CDI no Individual e 100,20% do CDI no Consolidado. (102,15% do CDI no Individual e no Consolidado em 31 de dezembro de 2015).

A composição da carteira dos fundos de investimentos exclusivos, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	380.338	210.938	550.716	315.948
Operações compromissadas	247.438	91.880	358.281	137.622
Títulos públicos e privados	81.946	25.994	118.656	38.934
Cotas de fundo de investimentos não exclusivos	38.253	9.116	55.389	13.654
Outras	11.590	794	16.782	1.189
Total	759.565	338.722	1.099.824	507.347

As aplicações em fundos de investimentos não exclusivos, CDB e compromissadas têm rendimentos médios equivalentes a 104,06% do CDI no Individual e 103,99% do CDI no Consolidado (101,69% e 101,66% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2015).

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	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Cotas de fundo de investimento	101.808	118.809	101.808	118.809
Aplicação vinculada em poupança	4.826	5.544	7.055	5.544
Consórcio imobiliário	4.619	4.057	4.619	4.057
Debêntures (nota 18 (a))	144.037	-	144.037	-
Total	255.290	128.410	257.519	128.410

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 2016 e de 2015, 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	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	1.687.461	2.018.272	2.826.366	3.376.613
Ajustes a valor presente	(25.991)	(29.457)	(49.273)	(47.883)
Provisão para risco de crédito	(83.845)	(35.971)	(127.256)	(55.633)
	1.577.625	1.952.844	2.649.837	3.273.097
Circulante	990.918	1.209.389	1.658.435	2.069.233
Não circulante	586.707	743.455	991.402	1.203.864
<u>Clientes por prestação de serviços</u>				
Partes relacionadas (Nota 18 (b))	183	283	1.673	4.260
Demais clientes	1.066	1.352	1.917	1.710
Total - Circulante	1.249	1.635	3.590	5.970

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos prefixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e 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 2016 foram de 0,5148% ao mês a 0,5174 % ao mês (de 0,6071% ao mês a 0,6112% ao mês em 31 de dezembro de 2015). 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) no período pré-chaves e IGPM (Índice Geral para o Mercado) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) no período pós-chaves.

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 68% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2016. Os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 27% e 4% respectivamente (14% e 10% em 31 de dezembro de 2015).

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

- 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 de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	1.119.562	1.428.246	2.058.930	2.655.687
Custo a incorrer (*)	(663.541)	(843.845)	(1.224.724)	(1.545.377)

(*) 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:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Período após a data do balanço</u>				
1 ano	1.768.881	2.216.474	3.169.711	3.969.065
2 anos	806.918	1.016.266	1.368.613	1.752.217
3 anos	104.000	127.120	144.071	175.631
4 anos	14.445	18.281	22.862	28.615
Após 4 anos	2.943	2.949	3.510	3.256
	2.697.187	3.381.090	4.708.767	5.928.784
Receita de vendas a apropriar	1.119.562	1.428.246	2.058.930	2.655.687
Cientes por incorporação de imóveis	1.577.625	1.952.844	2.649.837	3.273.097

Nas vendas simultâneas, antes de aceitar o cliente, a Companhia envia a documentação dos potenciais clientes aos agentes financiadores, que realizam suas análises internas de concessão de crédito. Para as demais vendas, a Companhia utiliza sistema interno de avaliação de crédito, 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 aprovado, 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 2016, a Companhia possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$825.482 (R\$1.178.766 em 31 de dezembro de 2015).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Imóveis em construção	1.427.884	1.185.171	2.376.402	1.891.991
Imóveis concluídos	29.522	37.216	40.895	56.684
Estoques de terrenos	2.728.422	2.090.299	3.679.914	2.991.596
Adiantamentos a fornecedores	20.257	17.418	32.678	30.846
Estoques de materiais	2.353	7.164	5.772	11.409
Total	4.208.438	3.337.268	6.135.661	4.982.526
Circulante	1.978.060	1.726.997	3.076.734	2.726.289
Não circulante	2.230.378	1.610.271	3.058.927	2.256.237

Esta rubrica inclui os apartamentos e casas a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações. Em 31 de dezembro de 2016, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota 11 (f), com saldo de R\$446.781 no Individual (R\$327.258 em 31 de dezembro de 2015) e R\$461.764 no Consolidado (R\$334.611 em 31 de dezembro de 2015). 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 2016, a Companhia possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$143.791 e R\$290.052 no Individual e Consolidado, respectivamente (R\$172.151 e R\$286.279 em 31 de dezembro de 2015).

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	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	2016	2015	31/12/16	31/12/15	2016	2015
Controladas em conjunto:										
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (*)	39,87%	37,87%	1.774.157	1.495.765	35.647	17.196	713.889	573.958	13.234	14.156
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	37,41%	37,41%	12.804	22.524	(9.297)	264	4.790	8.426	(3.478)	99
PRIME Incorporações e Construções S.A.	60,00%	60,00%	(139.727)	(102.028)	(37.618)	(62.502)	(83.836)	(61.217)	(22.571)	(37.501)
SCP Royal Palms Club	70,00%	70,00%	6.397	6.871	(3.870)	(16.644)	4.478	4.810	(2.709)	(11.651)
Outras 44 SCPs			48.386	52.415	(16.130)	(44.502)	29.335	31.630	(11.703)	(24.388)
MRV MRL XXI Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	16.763	15.319	332	9.441	10.896	9.957	216	6.137
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	27.940	18.575	5.846	11.249	18.161	12.074	3.800	7.312
MRV PRIME Pq Chap Manteigueira SPE LTDA.	60,00%	60,00%	17.140	3.435	10.428	209	10.284	2.061	6.257	125
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	65,00%	65,00%	12.463	19.892	22.132	6.601	8.101	12.930	14.386	4.291
Top Taguatinga II SPE LTDA.	70,00%	70,00%	26.727	54.518	(24.268)	(19.737)	18.709	38.163	(16.988)	(13.816)
Top Taguatinga SPE LTDA.	70,00%	70,00%	36.279	78.073	(13.948)	(17.679)	25.395	54.651	(9.764)	(12.375)
Outras 37 SPEs			203.206	224.292	(12.177)	(20.875)	120.905	131.786	(7.689)	(12.547)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL			-	-	-	-	3.237	3.237	-	-
Total das controladas em conjunto - Individual			2.042.535	1.889.651	(42.923)	(136.979)	884.344	822.466	(37.009)	(80.158)
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(100.867)	(82.626)	(20.279)	(15.674)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			2.042.535	1.889.651	(42.923)	(136.979)	783.477	739.840	(57.288)	(95.832)
Controladas:										
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA. (*)	99,90%	99,90%	2.384	2.536	(159)	(237)	(10.728)	(10.578)	(159)	(237)
MRV Construções LTDA.	95,00%	95,00%	32.175	42.894	(193)	(34)	30.566	40.749	(183)	(32)
Urbamais Properties e Participações S.A.	60,00%	60,00%	56.882	27.558	14.323	4.444	34.129	16.535	8.594	2.666
SCP Esp Campo Cruzeiro	99,50%	99,50%	13.025	22.602	29.951	18.755	12.960	22.489	29.801	18.661
SCP Parque Monte Cristal	77,50%	77,50%	6.015	11.605	(1.723)	12.376	4.662	8.994	(1.335)	9.591
SCP Pq. Fonte dos Pássaros	75,00%	75,00%	2.816	5.633	(1.065)	11.670	2.112	4.225	(799)	8.753
SCP Spazio Reserva Imperial	71,00%	71,00%	2.704	7.803	13.117	3.527	1.920	5.540	9.313	2.504
Outras 229 SCPs			300.462	417.706	(70.340)	(85.019)	243.299	335.965	(49.590)	(64.196)
Campo Di Itália SPE LTDA.	99,50%	99,50%	7.662	11.361	13.152	3.603	7.624	11.304	13.086	3.585
MD PE Jd Ipes In SPE LTDA.	60,00%	60,00%	5.322	8.004	1.540	10.953	3.193	4.802	924	6.572
Monte Santo Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	3.068	13.897	(2.406)	13.753	1.994	9.033	(1.564)	8.939
MRV MD Vila Das Parreiras SPE LTDA.	60,00%	60,00%	13.885	8.077	12.790	4.091	8.331	4.846	7.674	2.455
MRV MDI Maraponga IV SPE LTDA.	99,50%	99,50%	39.171	6.446	6.544	1.973	38.975	6.413	6.511	1.963
MRV MRL Jardim De Viena SPE LTDA.	99,00%	99,00%	9.177	4.723	13.590	496	9.085	4.676	13.454	491
MRV MRL Jardim Jovita SPE LTDA.	99,00%	99,00%	14.046	12.834	12.354	831	13.906	12.706	12.230	823
MRV MRL JF Copa Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	3.574	24.115	6.731	9.820	2.323	15.675	4.375	6.383
MRV MRL Jf Mig Inc. SPE LTDA.	65,00%	65,00%	13.423	(3.454)	10.469	352	8.725	(2.245)	6.805	229
MRV MRL RJ2 Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	7.277	5.548	5.247	11.906	4.730	3.606	3.411	7.739
MRV MRL XLVII Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	(2.425)	1.923	(2.435)	11.163	(2.401)	1.904	(2.411)	11.051
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	23.068	14.617	10.375	8.939	14.994	9.501	6.744	5.810
MRV PRIME Pq Chapada Horizonte SPE LTDA.	65,00%	65,00%	8.986	13.961	803	12.920	5.841	9.075	522	8.398
MRV Prime Projeto MTC Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	18.438	5.859	13.308	1.195	11.063	3.516	7.985	717
MRV PRIME XLI Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.149	9.424	8.511	1.383	3.118	9.330	8.426	1.369
MRV PRIME XLII SPE LTDA.	99,00%	99,00%	17.661	7.451	12.740	1.180	17.484	7.377	12.613	1.168
MRV PRIME XXXVII Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.838	13.133	7.096	16.075	5.780	13.002	7.025	15.914
MRV PRIME XXXVIII Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.734	2.594	7	7.176	1.717	2.568	7	7.104
Parque Álamo SPE LTDA.	99,00%	99,00%	(2.039)	(337)	2.728	13.168	(2.019)	(334)	2.701	13.036
Parque Alliance Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	17.244	27.063	46.633	10.240	17.072	26.792	46.167	10.138
Parque Amabile SPE LTDA.	99,00%	99,00%	15.003	2.385	8.316	25	14.853	2.361	8.233	25
Parque Austria SPE LTDA.	99,00%	99,00%	37.415	12.884	16.030	506	37.041	12.755	15.870	501
Parque Fremont Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	14.205	7.046	10.974	3.277	14.063	6.976	10.864	3.244
Parque Ilha Do Sol I SPE LTDA.	99,00%	99,00%	13.901	10.964	3.499	8.389	13.762	10.854	3.464	8.305
Parque Lagoa Bella SPE LTDA.	65,00%	65,00%	5.714	9.323	591	10.642	3.714	6.060	384	6.917
Parque Los Alpes Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	(793)	2.538	(1.254)	6.152	(785)	2.513	(1.241)	6.090
Parque Paradiso Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	3.865	12.373	3.354	30.349	3.749	12.002	3.253	29.439
Parque Perola Do Oriente SPE LTDA.	99,00%	99,00%	7.043	9.308	9.174	9.008	6.973	9.215	9.082	8.918
Parque Piazza Bellini SPE LTDA.	99,00%	99,00%	25.569	12.867	12.307	1.155	25.313	12.738	12.184	1.143
Parque Piazza San Marco SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.693	5.137	6.516	513	3.656	5.086	6.451	508
Parque Porto Leon SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.636	11.819	8.126	4.179	3.600	11.701	8.045	4.137
Parque Rio das Hortências SPE LTDA.	99,00%	99,00%	9.936	9.293	16.859	3.854	9.837	9.200	16.690	3.815
Parque Rio Ebro SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.596	8.340	322	9.660	5.540	8.257	319	9.563
Parque Rio Iguaçu SPE LTDA.	99,00%	99,00%	6.994	7.363	9.257	1.400	6.924	7.290	9.164	1.386
Parque Salamanca SPE LTDA.	99,00%	99,00%	13.655	7.081	6.573	283	13.518	7.011	6.507	280
Parque Santa Clara Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.712	31.056	(3.371)	21.963	1.695	30.745	(3.337)	21.743
Parque Serra Azul SPE LTDA.	99,00%	99,00%	19.432	9.877	10.168	137	19.238	9.778	10.066	136
Parque Solar dos Pássaros SPE LTDA.	99,00%	99,00%	25.809	4.811	16.042	(21)	25.551	4.763	15.882	(21)
Parque Vila Imperial Inc SPE LTDA.	75,00%	75,00%	2.016	5.189	(225)	9.718	1.512	3.892	(169)	7.289
Porto Gravataí Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.705	7.701	623	8.576	4.658	7.624	617	8.490
Pq Alabama Inc. SPE LTDA.	99,70%	99,70%	(2.241)	5.206	(1.454)	17.649	(2.234)	5.190	(1.450)	17.596
Residencial Liberdade SPE LTDA.	99,50%	99,50%	171	5.576	10.742	432	170	5.548	10.688	430
Roc 2 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	5.194	14.036	5.205	16.172	3.376	9.123	3.383	10.512
Roc 3 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	8.847	6.716	12.823	7.191	5.751	4.365	8.335	4.674
Roc 4 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	12.826	5.667	12.696	3.097	8.337	3.684	8.252	2.013
Outras 462 SPEs			1.024.233	1.020.995	62.166	111.173	803.961	812.745	48.060	79.897
Total das controladas - Individual			1.892.858	1.971.127	399.747	392.178	1.524.228	1.598.942	361.923	328.624
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual			3.935.393	3.860.778	356.824	255.199	2.408.572	2.421.408	324.914	248.466

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

b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Saldos iniciais	Subscrição (redução e distribuição) capital/ lucro	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Aquisição de Controlada (*)	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016:						
Controladas em conjunto:						
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	573.958	130.072	(3.375)	13.234	-	713.889
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	8.426	(158)	-	(3.478)	-	4.790
PRIME Incorporações e Construções S.A.	(61.217)	(48)	-	(22.571)	-	(83.836)
Outras	301.299	(27.604)	-	(24.194)	-	249.501
Total das controladas em conjunto - Individual	822.466	102.262	(3.375)	(37.009)	-	884.344
Eliminação de participações indiretas	(82.626)	2.038	-	(20.279)	-	(100.867)
Total das controladas em conjunto - Consolidado	739.840	104.300	(3.375)	(57.288)	-	783.477
Controladas:						
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	(10.578)	9	-	(159)	-	(10.728)
MRV Construções LTDA.	40.749	(10.000)	-	(183)	-	30.566
Urbamais Properties e Participações S.A.	16.535	9.000	-	8.594	-	34.129
Outras	1.552.236	(435.646)	-	353.671	-	1.470.261
Total das controladas - Individual	1.598.942	(436.637)	-	361.923	-	1.524.228
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.421.408	(334.375)	(3.375)	324.914	-	2.408.572
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:						
Total das controladas em conjunto - Consolidado	825.447	10.868	(643)	(95.832)	-	739.840
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.532.498	(463.111)	(643)	248.466	104.198	2.421.408

(*) 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).

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

	Participação total		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	2016	2015
LOG Commercial Properties e Participações S.A.						
Cabral	19,94%	18,94%	117.249	115.145	2.104	20.860
LDI	39,87%	37,87%	488	403	38	13
LOG Aracaju	39,87%	37,87%	21.612	19.936	1.437	3.089
LOG Curitiba	39,87%	37,87%	43.472	40.762	2.503	(53.100)
LOG Feira De Santana	39,87%	37,87%	26.944	25.968	(1.086)	5.174
LOG Fortaleza	39,87%	37,87%	146.490	122.759	4.983	8.321
LOG Goiânia	39,83%	37,83%	119.429	107.779	8.910	(6.722)
LOG Hortolândia	39,87%	37,87%	129.736	129.653	3.524	17.353
LOG I	39,87%	37,87%	177.074	161.303	29.946	25.583
LOG II	39,87%	37,87%	44.351	44.013	2.297	10.377
LOG Itatiaia	39,87%	37,87%	38.854	35.872	2.806	9.903
LOG Juiz de Fora	39,87%	37,87%	67.649	62.730	2.684	3.946
LOG Jundiaí	39,87%	37,87%	73.347	73.639	452	3.248
LOG Londrina	39,87%	37,87%	80.983	73.774	5.534	30
LOG Macaé	39,87%	37,87%	39.896	38.487	1.218	18.740
LOG Rio	39,87%	37,87%	114.231	61.454	12.204	29.582
LOG RP	39,87%	37,87%	53.245	52.277	379	(1.100)
LOG SJC Sony	39,87%	37,87%	105.051	102.776	2.178	18.700
LOG SJP	39,87%	37,87%	31.989	28.486	468	1.819
LOG SJRP	39,87%	37,87%	22.734	22.611	(180)	(1.271)
LOG Sumaré	39,87%	37,87%	8	8	(1)	(1)
LOG Uberaba	39,47%	37,49%	10.644	6.211	4.339	(642)
LOG Via Expressa	39,87%	37,87%	104.023	100.318	3.151	12.796
LOG Viana	39,87%	37,87%	130.912	123.054	9.423	8.148
Loteamento Betim	19,94%	18,19%	85.517	80.943	(4)	(12)
Office Park Pirituba	39,87%	37,87%	-	-	-	(23.846)
Torino	15,95%	15,15%	337.249	331.910	5.340	(14.963)
Total			2.123.177	1.962.271	104.647	96.025

	Participação total		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	2016	2015
<u>Prime Incorporações e Construções Ltda.</u>						
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	39,00%	39,00%	17.140	3.435	10.428	209
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	18,30%	18,30%	12.463	19.892	22.132	6.601
Top Taguatinga II SPE LTDA.	18,00%	18,00%	26.727	54.518	(24.268)	(19.737)
Top Taguatinga SPE LTDA.	18,00%	18,00%	36.279	78.073	(13.948)	(17.679)
Outros 48 empreendimentos			130.505	145.814	(15.130)	(41.594)
Total			223.114	301.732	(20.786)	(72.200)
<u>MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.</u>						
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	13,09%	13,16%	16.763	15.319	332	9.441
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	13,09%	13,16%	27.940	18.575	5.846	11.249
SCP Royal Palms Club	11,22%	11,28%	6.397	6.871	(3.870)	(16.644)
Outros 34 empreendimentos			65.494	67.991	(16.219)	(34.844)
Total			116.594	108.756	(13.911)	(30.798)

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	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Empresas</u>						
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	164.985	30.073	2.376.237	2.181.140	2.541.222	2.211.213
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	15.333	58.182	181.433	174.300	196.766	232.482
PRIME Incorporações e Construções S.A.	20.220	17.906	164.244	157.787	184.464	175.693
SCP Royal Palms Club	915	6.953	5.873	6.379	6.788	13.332
Outras 44 SCPs - Controle Compartilhado	41.259	53.448	23.564	26.679	64.823	80.127
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	24.214	29.670	2.615	416	26.829	30.086
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	29.628	28.586	4.473	282	34.101	28.868
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	35.914	8.694	5.528	636	41.442	9.330
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	10.438	30.204	15.688	1.202	26.126	31.406
Top Taguatinga II SPE LTDA.	9.111	14.702	27.362	52.740	36.473	67.442
Top Taguatinga SPE LTDA.	12.541	77.452	30.501	34.000	43.042	111.452
Outras 37 SPEs - Controle Compartilhado	334.355	419.243	171.455	139.764	505.810	559.007
Total	698.913	775.113	3.008.973	2.775.325	3.707.886	3.550.438

	Passivo							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Empresas</u>								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	309.195	118.356	457.870	597.092	1.774.157	1.495.765	2.541.222	2.211.213
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	86.084	89.004	97.878	120.954	12.804	22.524	196.766	232.482
PRIME Incorporações e Construções S.A.	282.058	215.155	42.133	62.566	(139.727)	(102.028)	184.464	175.693
SCP Royal Palms Club	18	3.961	373	2.500	6.397	6.871	6.788	13.332
Outras 44 SCPs - Controle Compartilhado	13.547	17.666	2.890	10.046	48.386	52.415	64.823	80.127
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	7.667	15.976	2.399	(1.209)	16.763	15.319	26.829	30.086
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	4.652	4.482	1.509	5.811	27.940	18.575	34.101	28.868
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	7.115	(3.224)	17.187	9.119	17.140	3.435	41.442	9.330
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	5.421	4.389	8.242	7.125	12.463	19.892	26.126	31.406
Top Taguatinga II SPE LTDA.	4.087	5.716	5.659	7.208	26.727	54.518	36.473	67.442
Top Taguatinga SPE LTDA.	3.962	18.242	2.801	15.137	36.279	78.073	43.042	111.452
Outras 37 SPEs - Controle Compartilhado	96.008	119.151	206.596	215.564	203.206	224.292	505.810	559.007
Total	819.814	608.874	845.537	1.051.913	2.042.535	1.889.651	3.707.886	3.550.438

Resultados

Empresas	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	18.318	19.877	-	-	(2.742)	(15.119)	(18.891)	(11.162)	38.962	23.600	35.647	17.196
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	-	(739)	13.690	19.457	(22.987)	(18.453)	-	-	(9.297)	265
PRIME Incorporações e Construções S.A.	-	-	-	-	2.236	(26.465)	(39.854)	(35.892)	-	(144)	(37.618)	(62.501)
SCP Royal Palms Club	(130)	(161)	(3.532)	(15.715)	(258)	(739)	59	(3)	(9)	(26)	(3.870)	(16.644)
Outras 44 SCPs - Controle Compartilhado	1.894	(1.233)	(13.410)	(24.857)	(7.807)	(21.400)	3.271	2.934	(78)	54	(16.130)	(44.502)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	5.490	26.181	(5.292)	(15.418)	(502)	(976)	785	247	(149)	(593)	332	9.441
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	12.852	27.218	(7.416)	(14.787)	(245)	(323)	696	67	(41)	(926)	5.846	11.249
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	22.413	2.143	(9.503)	(1.260)	(2.190)	(666)	224	34	(516)	(42)	10.428	209
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	52.913	22.257	(27.025)	(13.551)	(3.063)	(1.745)	432	36	(1.125)	(396)	22.132	6.601
Top Taguatinga II SPE LTDA.	(5.014)	(195)	(13.471)	(13.749)	(8.119)	(6.682)	2.328	915	8	(26)	(24.268)	(19.737)
Top Taguatinga SPE LTDA.	37.228	38.884	(43.357)	(48.662)	(9.144)	(7.530)	2.143	477	(818)	(848)	(13.948)	(17.679)
Outras 37 SPEs - Controle Compartilhado	131.101	184.350	(127.702)	(165.962)	(24.816)	(46.114)	12.167	11.008	(2.927)	(4.159)	(12.177)	(20.877)
Total	277.065	319.321	(250.708)	(314.700)	(42.960)	(108.302)	(59.627)	(49.792)	33.307	16.494	(42.923)	(136.979)

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 2016, 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\$12.979 (R\$13.111 em 31 de dezembro de 2015); (ii) LOG: prejuízos e lucros não realizados de R\$7.582 e R\$1.042, respectivamente (R\$8.508 e R\$864 em 31 de dezembro de 2015). 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 2016 e de 2015, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/16		31/12/15	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de Afetação)	5.043.086	40,91%	4.738.575	41,60%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	329.354	2,67%	407.157	3,57%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	855.526	6,94%	1.147.397	10,07%
Outras sociedades	559.381	4,54%	467.310	4,10%
Empreendimentos com segregação	6.787.347	55,06%	6.760.439	59,34%
Empreendimentos sem segregação	5.539.666	44,94%	4.631.870	40,66%
Total do Consolidado	12.327.013	100,00%	11.392.309	100,00%

9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é como segue:

	Inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Final
Individual					
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2016:</u>					
Custo:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	27.080	1.269	(102)	571	28.818
Aeronaves e veículos em uso	8.257	3.200	(1.006)	-	10.451
Máquinas e equipamentos	55.593	38.025	(9.596)	(1.067)	82.955
Móveis e utensílios	2.918	23	(221)	483	3.203
Equipamentos e instalações de informática	6.717	96	(266)	189	6.736
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	32.305	10.207	(601)	3.241	45.152
Obras em andamento	3.363	4.491	(1.271)	(3.363)	3.220
Total Custo	136.233	57.311	(13.063)	54	180.535
Depreciação acumulada:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	7.713	2.784	(53)	157	10.601
Aeronaves e veículos em uso	1.832	267	(364)	-	1.735
Máquinas e equipamentos	7.789	5.591	(1.955)	(317)	11.108
Móveis e utensílios	1.831	322	(97)	177	2.233
Equipamentos e instalações de informática	4.777	570	(259)	-	5.088
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	23.473	8.835	(595)	99	31.812
Total da depreciação acumulada	47.415	18.369	(3.323)	116	62.577
Total do imobilizado líquido	88.818	38.942	(9.740)	(62)	117.958
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:</u>					
Total do imobilizado líquido	67.734	26.253	(5.315)	146	88.818
Consolidado					
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2016:</u>					
Custo:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	27.985	2.501	(302)	1.300	31.484
Aeronaves e veículos em uso	8.257	3.200	(1.006)	-	10.451
Máquinas e equipamentos	61.446	38.870	(11.795)	(2.002)	86.519
Móveis e utensílios	3.046	-	(456)	738	3.328
Equipamentos e instalações de informática	6.809	97	(320)	193	6.779
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	55.476	14.654	(1.314)	6.283	75.099
Obras em andamento	6.517	11.918	(1.271)	(6.512)	10.652
Total Custo	169.536	71.240	(16.464)	-	224.312
Depreciação acumulada:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	7.833	2.805	(113)	194	10.719
Aeronaves e veículos em uso	1.832	267	(364)	-	1.735
Máquinas e equipamentos	8.627	5.944	(2.572)	(452)	11.547
Móveis e utensílios	1.889	332	(180)	257	2.298
Equipamentos e instalações de informática	4.857	571	(306)	2	5.124
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	39.187	15.012	(1.295)	(1)	52.903
Total da depreciação acumulada	64.225	24.931	(4.830)	-	84.326
Total do imobilizado líquido	105.311	46.309	(11.634)	-	139.986
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:</u>					
Total do imobilizado líquido	84.028	29.266	(7.983)	-	105.311

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: 8,9%; (ii) aeronaves e veículos em uso: 3,8%; (iii) máquinas e equipamentos: 6,9%; (iv) móveis e utensílios: 10%; (v) equipamentos e instalações de informática: 8,4%; (vi) plantão de vendas, lojas e apartamentos modelo: 20%.

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 pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$47.629 no Individual e Consolidado (R\$5.670 em 31 de dezembro de 2015).

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, com exceção do item “formas de alumínio”, classificado na classe de “Máquinas e equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização.

10. Intangível

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é como segue:

	Inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Final
Individual					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016:					
Custo:					
Desenvolvimento de software	55.686	2.302	-	13.358	71.346
Licença de uso do software	48.897	3.169	-	-	52.066
Intangível em desenvolvimento	14.498	12.915	-	(13.358)	14.055
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	<u>143.081</u>	<u>18.386</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>161.467</u>
Amortização acumulada:					
Desenvolvimento de software	24.353	11.099	-	-	35.452
Licença de uso do software	34.511	5.551	-	-	40.062
Total amortização acumulada	<u>58.864</u>	<u>16.650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75.514</u>
Total Intangível	<u>84.217</u>	<u>1.736</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>85.953</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:					
Total Intangível	<u>76.776</u>	<u>7.441</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84.217</u>
Consolidado					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016:					
Custo:					
Desenvolvimento de software	55.686	2.302	-	13.358	71.346
Licença de uso do software	48.901	3.169	-	-	52.070
Intangível em desenvolvimento	14.696	12.948	-	(13.358)	14.286
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	<u>143.283</u>	<u>18.419</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>161.702</u>
Amortização acumulada:					
Desenvolvimento de software	24.352	11.098	-	-	35.450
Licença de uso do software	34.516	5.548	-	-	40.064
Total amortização acumulada	<u>58.868</u>	<u>16.646</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75.514</u>
Total Intangível	<u>84.415</u>	<u>1.773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86.188</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:					
Total Intangível	<u>76.886</u>	<u>7.529</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84.415</u>

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
2017	19.361	19.408
2018	16.479	16.526
2019	13.190	13.237
2020	8.436	8.483
2021	4.487	4.534
Total	<u>61.953</u>	<u>62.188</u>

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”, “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	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Debêntures (a)	336.441	1.135.775	336.441	1.135.775
Empréstimos e Financiamentos (b)	1.516.294	889.023	1.994.937	1.116.768
(-) Custo de captação	(16.954)	(2.892)	(17.738)	(2.892)
Total (c)	1.835.781	2.021.906	2.313.640	2.249.651
Circulante	872.900	1.091.266	937.050	1.118.678
Não circulante	962.881	930.640	1.376.590	1.130.973

(a) Debêntures

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

	Individual e Consolidado		
	31/12/16		
	4ª Emissão	6ª Emissão	Total
Amortização:			
1 ano	80.673	255.768	336.441
2 anos	-	-	-
Total	80.673	255.768	336.441
Custo de captação:			
1 ano	-	(256)	(256)
2 anos	-	-	-
Total	-	(256)	(256)
Total líquido	80.673	255.512	336.185

As principais características das debêntures da Companhia são 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
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

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

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. Em setembro de 2015, a Companhia efetuou a recompra de 4.888 debêntures, no valor de R\$51.258, efetuando seu cancelamento em novembro de 2015. A Companhia quitou integralmente as referidas debêntures pelo montante de R\$270.337, no vencimento, em 05 de dezembro de 2016.

Em 01 de julho de 2016, a Companhia quitou integralmente a 5ª emissão de debêntures pelo montante de R\$268.762.

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

(b) Empréstimos e financiamentos

A composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Modalidade:				
Cédulas de crédito bancário (CCB)	618.394	60.590	643.421	60.590
Capital de giro	238.381	426.478	238.381	426.478
Financiamentos à construção	623.984	393.725	1.077.600	621.470
Financiamento FINAME	18.035	8.230	18.035	8.230
Leasing	17.500	-	17.500	-
	1.516.294	889.023	1.994.937	1.116.768
(-) Custo de captação	(16.698)	(999)	(17.482)	(999)
Total	1.499.596	888.024	1.977.455	1.115.769

Em 31 de dezembro de 2016, as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
CCB	02/16	Semestrais	Semestrais	02/18 a 02/23	CDI	CDI + 2,03%	CDI + 2,28%
CCB	06/16	Semestrais	Mensais	12/17 a 06/19	CDI	CDI + 1,60%	CDI + 2,21%
CCB	10/16	Trimestrais	Trimestrais	01/17 a 10/18	CDI	CDI + 1,60%	CDI + 1,62 a 2,16%
CCB	10/16	Mensal	Semestrais	08/19 a 11/09	CDI	CDI + 1,20%	CDI + 2,44%
CCB	11/16	Parcela única	Parcela única	12/18	CDI	CDI + 0,40%	CDI + 1,07%
CCB	12/16	Trimestrais	Trimestrais	06/18 a 01/19	CDI	CDI + 1,30%	CDI + 2,19%
CCB	12/16	Anuais	Mensais	12/17 a 12/19	CDI	CDI + 1,15%	CDI + 1,93%
Capital de giro	06/14	Semestrais	Mensais	06/17 a 06/18	CDI	113% CDI	113,00% CDI + 0,12%
Capital de giro	07/13	Semestrais	Mensais	12/15 a 06/17	CDI	111% CDI	111% CDI
Capital de giro	07/13	Anuais	Semestrais	06/16 a 06/17	CDI	CDI + 2,05%	CDI + 2,83%
Financ. à construção (*)	Diversos	Semestrais	Semestrais	01/17 a 09/18	TR	TR + 10,21% a 12,15%	TR + 11,14% a 12,15%
Financ. à construção	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR	TR + 13,29%	TR + 13,29%
Financ. à construção	Diversos	Parcela única	Parcela única	06/17 a 08/17	TR	TR + 12,00%	TR + 12,00%
Financ. à construção	Diversos	Diversos	Diversos	05/14 a 09/21	TR	TR + 8,00% a 12,00%	8,00% a 12,00%
FINAME	Diversos	Mensais	Mensais	07/16 a 07/19	TJLP	TJLP + 3,70% a 4,50%	3,7% a 4,5%
FINAME	Diversos	Mensais	Mensais	10/16 a 09/19	Pré-fixado	4,50% a 9,50%	4,50% a 9,50%
Leasing	Diversos	Mensais	Mensais	01/17 a 12/19	CDI	CDI + 2,50% a 2,85%	CDI + 2,50% a 2,85%

(*) Conforme mencionada na nota 25(b), para estas operações, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de Swap de taxa de juros, com o objetivo de vincular estas operações, originalmente atreladas à TR mais spread fixo, ao CDI.

Em 05 de dezembro de 2016, a Companhia quitou integralmente uma operação de Cédulas de crédito bancário, pelo montante de R\$64.496.

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (**)
Cédulas de crédito bancário	02/16	Semestrais	Semestrais	02/18 a 02/23	CDI + 2,03%	70.000
Cédulas de crédito bancário	06/16	Semestrais	Mensais	12/17 a 06/19	CDI + 1,60%	115.091
Cédulas de crédito bancário	10/16	Trimestrais	Trimestrais	10/17 a 10/18	CDI + 1,60%	90.143
Cédulas de crédito bancário	10/16	Trimestrais	Trimestrais	01/17 a 10/18	CDI + 1,60%	5.100
Cédulas de crédito bancário	10/16	Mensal	Semestrais	08/19 a 11/19	CDI + 1,20%	50.000
Cédulas de crédito bancário	11/16	Parcela única	Parcela única	12/18	CDI + 0,40%	175.146
Cédulas de crédito bancário	12/16	Trimestrais	Trimestrais	06/18 a 01/19	CDI +1,30%	100.000
Financiamentos à construção (*)	06/16	Semestrais	Mensais	06/17 a 06/18	TR + 12,15% (*)	100.000
Financiamentos à construção (*)	07/16 e 08/16	Semestrais	Semestrais	01/17 a 09/18	TR + 10,21% (*)	105.201
Financiamentos à construção	06/16 e 08/16	Parcela única	Parcela única	06/17 a 08/17	TR + 12,00%	50.000
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Diversos	02/16 a 09/21	TR+ 8,00% a 12,00%	462.983
Financiamento FINAME	03/16 a 06/16	Mensais	Mensais	07/16 a 04/19	TJLP + 3,70%	3.953
Financiamento FINAME	07/16 e 12/16	Mensais	Mensais	12/16 a 08/19	TJLP + 4,50%	7.888
Leasing	07/16 e 12/16	Mensais	Mensais	01/17 a 12/19	CDI + 2,50% e 2,85%	16.899
Total Individual						1.352.404
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Diversos	02/16 a 09/21	TR+ 8,00% a 12,00%	555.767
Financiamentos à construção	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	13.566
Cédulas de crédito bancário	12/16	Anuais	Mensais	12/17 a 12/19	CDI +1,15%	25.000
Total Consolidado						1.946.737

(*) Conforme mencionada na nota 25(b), para estas operações, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de Swap de taxa de juros, com o objetivo de vincular estas operações, originalmente atreladas à TR mais spread fixo, ao CDI.

(**) Não considerado os custos de captação.

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

(c) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2016, são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	Cédula de crédito bancário	Capital de giro	Financiamento à construção	Finame	Leasing	Total
Real / aval	336.441	167.011	107.922	265.830	18.035	17.500	912.739
Real / direitos creditórios	-	-	-	811.770	-	-	811.770
Sem garantias	-	476.410	130.459	-	-	-	606.869
Total (*)	336.441	643.421	238.381	1.077.600	18.035	17.500	2.331.378

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

(d) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

Período após a data do balanço	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
1 ano	872.900	1.091.266	937.050	1.118.678
2 anos	672.780	758.042	918.794	872.094
3 anos	234.413	170.461	396.146	249.957
4 anos	16.322	1.940	18.204	8.725
Após 4 anos	39.366	197	43.446	197
Total	1.835.781	2.021.906	2.313.640	2.249.651

(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os Instrumentos Particulares de Escritura da 4ª Emissão Pública de Debêntures não Conversíveis em Ações e alguns financiamentos e empréstimos 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. Este indicador apresenta alterações para empréstimo específico, referentes a aplicações financeiras em bancos que sejam partes relacionadas e fianças e avais prestados a controladas em conjunto.

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 2016, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; se ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;

manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio ; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(f) 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	
	2016	2015	2016	2015
Encargos financeiros brutos	267.968	302.346	307.680	335.390
Encargos financeiros capitalizados	(228.711)	(247.434)	(267.384)	(280.150)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	39.257	54.912	40.296	55.240
<u>Encargos financeiros incluídos na rubrica de Imóveis em Construção</u>				
Saldo inicial	327.258	184.369	334.611	187.636
Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Financiamentos	43.897	50.514	81.744	83.230
Debêntures e empréstimos	184.814	196.920	185.640	196.920
Encargos financeiros capitalizados	228.711	247.434	267.384	280.150
Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(109.188)	(104.545)	(140.231)	(133.175)
Saldo final (nota 7)	446.781	327.258	461.764	334.611

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 14,43% a.a. (13,65% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Aquisições a prazo	1.658.945	1.019.396	2.220.424	1.520.738
Ajuste a valor presente	(7.527)	(2.770)	(10.811)	(6.771)
Total	1.651.418	1.016.626	2.209.613	1.513.967
Circulante	425.526	277.001	514.578	347.830
Não circulante	1.225.892	739.625	1.695.035	1.166.137

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.

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$536.460 no Individual e R\$937.491 no Consolidado, refere-se a permuta financeira.

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).

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Período após a data do balanço				
1 ano	425.526	277.001	514.578	347.830
2 anos	337.765	259.663	382.470	290.075
3 anos	202.359	68.030	211.551	86.483
4 anos	133.932	69.338	145.564	74.777
Após 4 anos	551.836	342.594	955.450	714.802
Total	1.651.418	1.016.626	2.209.613	1.513.967

13. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Adiantamentos por recebimentos	89.862	212.941	121.025	365.325
Adiantamentos por permutas	816.482	809.579	1.182.601	1.203.205
	906.344	1.022.520	1.303.626	1.568.530
Circulante	430.668	499.273	674.864	851.717
Não circulante	475.676	523.247	628.762	716.813

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Período após a data do balanço				
1 ano	430.668	499.273	674.864	851.717
2 anos	274.208	308.552	371.372	435.280
Após 2 anos	201.468	214.695	257.390	281.533
Total	906.344	1.022.520	1.303.626	1.568.530

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.

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 para aquisição de terrenos incluindo os adiantamentos por permuta, são resumidos como segue:

	31/12/16	31/12/15
Período após a data do balanço		
1 ano	612.620	311.098
2 anos	24.116	24.886
	636.736	335.984

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Salários e ordenados	10.548	8.711	16.990	15.713
Encargos sociais	9.979	9.172	16.324	16.242
Provisão de férias, 13º salário e encargos	33.169	28.039	54.313	52.791
Provisão para participação nos lucros e resultados de empregados e administradores	16.128	15.391	16.391	15.391
Outros	3.245	2.207	6.050	9.481
Total	73.069	63.520	110.068	109.618

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 ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

15. Obrigações fiscais

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Imposto de renda e contribuição social	5.496	9.313	11.263	15.019
PIS e COFINS a recolher	15.568	13.882	21.430	18.979
Impostos e contribuições retidos de terceiros	4.134	4.226	15.147	13.373
Impostos e contribuições retidos sobre salários	5.924	5.082	8.086	7.385
Outros	953	966	1.392	1.088
Total	32.075	33.469	57.318	55.844

Em 31 de dezembro de 2016, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$200.707 no Individual (R\$145.504 em 31 de dezembro de 2015) e de R\$229.364 no Consolidado (R\$196.353 em 31 de dezembro de 2015), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

16. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Circulante	21.749	20.954	40.331	37.167
Não circulante	49.241	53.331	99.747	98.704
Total	70.990	74.285	140.078	135.871

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 de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2016 (1,85% em 31 de dezembro de 2015). 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 os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Individual					
Circulante	20.954	43.954	(47.249)	4.090	21.749
Não circulante	53.331	-	-	(4.090)	49.241
Total – exercício 2016	74.285	43.954	(47.249)	-	70.990
Total – exercício 2015	68.759	45.031	(39.505)	-	74.285
Consolidado					
Circulante	37.167	77.151	(72.944)	(1.043)	40.331
Não circulante	98.704	-	-	1.043	99.747
Total – exercício 2016	135.871	77.151	(72.944)	-	140.078
Total – exercício 2015	123.505	77.978	(65.612)	-	135.871

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 é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Individual						
Cíveis	52.011	31.153	(17.315)	(24.913)	7.037	47.973
Trabalhistas	18.442	23.302	(5.250)	(17.840)	2.806	21.460
Tributárias	14	417	(4)	(1)	22	448
Total – exercício 2016	70.467	54.872	(22.569)	(42.754)	9.865	69.881
Total – exercício 2015	48.327	77.038	(19.755)	(42.099)	6.956	70.467
Consolidado						
Cíveis	71.940	53.772	(26.618)	(36.713)	9.803	72.184
Trabalhistas	19.650	28.301	(6.519)	(19.615)	3.100	24.917
Tributárias	14	507	(4)	(1)	35	551
Total – exercício 2016	91.604	82.580	(33.141)	(56.329)	12.938	97.652
Total – exercício 2015	49.048	108.824	(20.205)	(53.802)	7.739	91.604

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, são como segue:

	Individual			
	31/12/16		31/12/15	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Natureza:				
Cível	16.061	4.090	13.932	3.668
Trabalhista	3.166	481	2.417	477
Tributária	477	14	391	9
Administrativa	-	-	146	-
Criminal	87	-	55	-
Ambiental	112	-	71	-
Total	19.903	4.585	17.012	4.154

	Consolidado			
	31/12/16		31/12/15	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Natureza:				
Cível	25.256	5.620	22.058	4.927
Trabalhista	4.560	676	3.405	536
Tributária	523	16	431	9
Administrativa	-	-	172	-
Criminal	95	-	64	-
Ambiental	158	-	101	-
Total	30.592	6.312	26.231	5.472

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 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 essencialmente as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R\$144.190 no Individual e R\$232.544 no Consolidado em 31 de dezembro de 2016 (R\$126.863 no Individual e R\$196.789 no Consolidado em 31 de dezembro de 2015). Em conformidade com as práticas contábeis adotadas 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 e títulos e valores mobiliários

A Companhia, controladas e controladas em conjunto indicadas abaixo possuem Certificados de Depósitos Bancários (CDB) junto ao Banco Intermedium S.A. (Intermedium), empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador da Companhia). Os montantes das aplicações são como segue:

Saldos:	Indexador	31/12/16	31/12/15
Companhia	107,93% CDI	140.753	103.148
Controladas em conjunto:			
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	105,00% CDI	25.067	12.676
Cabral Investimentos SPE Ltda.	108,00% CDI	9.277	13.899
Total		175.097	129.723

Os rendimentos financeiros totais, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, com o Intermedium foram de R\$21.201 e R\$22.209, respectivamente.

Em 29 de julho de 2016, a controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. efetuou a emissão da 9ª emissão de debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R\$135.000, representadas por 135 debêntures no valor nominal unitário de R\$1.000, com remuneração equivalente ao CDI + 2,36% a.a. e vencimento em parcela única em outubro de 2016, posteriormente renegociado para janeiro de 2017. Em decorrência da deliberação em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 23 de janeiro de 2017, ficou prorrogada a data de vencimento para o dia 27 de outubro de 2017. As debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pela Companhia, e estão registradas na rubrica de “Títulos e valores mobiliários”. Os rendimentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$9.037 (zero para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

(b) Clientes e fornecedores

Cliente por prestação de serviços

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Subsidiárias:				
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (i)	4	23	4	221
Urbamais Propriedades e Participações S.A. (i)	43	29	-	-
MRV Construções Ltda (ii)	-	-	1.533	3.727
Outras partes relacionadas:				
Expar Êxito Participações Ltda. (iii)	2	19	2	19
Banco Intermedium S.A. (iv)	43	-	43	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	91	113	91	142
Total	183	184	1.673	4.109

- (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\$4,1 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 2016 (R\$4,5 em 2015). 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 pela quantidade de operações executadas 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 2016 montam em R\$7.644, no Consolidado (R\$43.162 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015) e foram registrados na rubrica “Receita de serviços de construção” (nota 22).
- (iii) A empresa Expar Exito Participações Ltda., é controlada pelos acionistas da Companhia: Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, mas não fazem parte do Grupo. A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. 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.
- (iv) Refere-se à taxa de 0,15% sobre as faturas descontadas junto ao banco de fornecedores da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, as receitas por prestação de serviços (líquidas de impostos) para estas empresas descritas em (i), (iii) e (iv) montam em R\$3.767 no Individual e R\$3.947 no Consolidado (R\$4.044 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 no Individual e Consolidado) e foram registradas na rubrica “Outras receitas operacionais”.

Fornecedores e contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Fornecedores</u>				
Controladas:				
MRV Construções Ltda. (i)	37.032	50.753	-	-
Outras partes relacionadas:				
MRV Serviços de Engenharia Ltda. (ii)	-	9.366	-	9.366
Total	37.032	60.119	-	9.366
<u>Contas a pagar por aquisição de terrenos</u>				
Controlada em conjunto:				
Cabral Investimentos SPE Ltda (iii)	-	4.568	-	4.568
Total	-	4.568	-	4.568
<u>Contas a pagar por aquisição de investimento</u>				
Controlada em conjunto:				
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (iv)	4.768	5.062	4.768	5.062
Total	4.768	5.062	4.768	5.062

- (i) Refere-se a valores a pagar por serviços de construção prestados para a Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, as transações com a Companhia montam em R\$179.709 no Individual e R\$325.206 com a Companhia e controladas (R\$281.043 e R\$488.966 respectivamente, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015), eliminadas no processo de consolidação.
- (ii) Refere-se à aquisição dos direitos de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia”, conforme detalhado abaixo no tópico (f) desta nota.
- (iii) Em agosto de 2015, a Companhia adquiriu um terreno da controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda., pelo valor de R\$7.500, pagos com sinal de R\$750 e 12 parcelas mensais de R\$563, atualizados pelo INCC (Índice nacional de custo da construção). O saldo foi quitado em agosto de 2016 (saldo de R\$4.568 em 31 de dezembro de 2015).

- (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\$2.886 em 31 de dezembro de 2016.

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\$4.768 em 31 de dezembro de 2016 (R\$5.062 em 31 de dezembro de 2015), e serão pagos em parcelas mensais até outubro de 2017. Desta forma, os saldos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, foram registrados na rubrica “Contas a pagar por aquisição de investimento” e são como segue:

	Individual e Consolidado				31/12/15
	31/12/16				
	Ajuste a			Total	
	valor				
	HSBC	LOG	presente	Total	Total
Circulante	33.000	4.768	(2.886)	34.882	40.022
Não Circulante	-	-	-	-	32.416
Total	33.000	4.768	(2.886)	34.882	72.438

(c) Saldos e transações de mútuos com partes relacionadas

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Créditos com empresas ligadas (i)</u>				
Controladas em conjunto:				
Prime Incorporações e Construções S.A.	529	32.520	587	37.520
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	1.305	33	10.893
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação	34.003	37.617	36.023	39.974
Total	34.532	71.442	36.643	88.387
<u>Obrigação com empresas ligadas (ii)</u>				
Mútuo com SPEs	12.374	61.124	1.310	3.915

- (i) Os saldos destas operações não possuem vencimento pré-determinado e em 31 de dezembro de 2016, R\$6.195 no Individual e Consolidado (R\$45.747 no Individual e R\$51.946 no Consolidado em 31 de dezembro de 2015), têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 0% a 2,36% a.a., no Individual e Consolidado (mesmas taxas em 31 de dezembro de 2015).

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 mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária.

As receitas financeiras com partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 são assim apresentadas:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Controlada:				
Urbamaís Propriedades e Participações S.A.	212	-	-	-
Controladas em conjunto:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	3.950	2.991	4.093	3.733
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	809	1.386	818	1.753
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	1.895	2.304	2.107	2.692
Total (nota 24)	<u>6.866</u>	<u>6.681</u>	<u>7.018</u>	<u>8.178</u>

- (ii) Os saldos destas operações não possuem vencimento pré-determinados e atualizações, e estão registradas na rubrica “Outros valores a pagar”, no passivo circulante.

Além dos valores supracitados, a Companhia possui 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 circulantes”, conforme demonstrado abaixo:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Subsidiárias:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	344	767	1.215	863
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	1.630	28	2.734	138
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	40	-	40
Sociedades por conta de participação e propósito específico	471	588	1.393	4.685
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	788	238	2.129	791
Total	<u>3.233</u>	<u>1.661</u>	<u>7.471</u>	<u>6.517</u>

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 2016 e de 2015, 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

Em março de 2015, a Companhia e sua controlada Urbamais Properties e Participações S.A. assinaram contratos de aluguel referente ao prédio comercial da 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 tem vigência até 28 de fevereiro de 2025, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2016, estabelece pagamento mensal total de R\$509 (R\$437 em 31 de dezembro de 2015). As despesas de aluguel registradas no resultado, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi de R\$5.373 (R\$4.463 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015). Em 28 de outubro de 2016, houve aditivo no contrato de aluguel referente a incorporação de terreno onde foi construído o centro de convivência de funcionários. O custo total da construção de R\$961 foi assumido pela Companhia e registrado no Imobilizado. Este valor será depreciado no prazo restante do contrato de aluguel.

Em abril de 2015, a controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. assinou contrato de aluguel referente a uma fração do décimo andar do prédio comercial da sede, de propriedade das empresas acima mencionadas. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2025, é reajustável pelo IGP-M e em 31 de dezembro de 2016, estabelece pagamento mensal total de R\$37 (R\$34 em 31 de dezembro de 2015). As despesas de aluguel registradas no resultado da LOG para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi de R\$432 (R\$302 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

A Companhia possuía contrato de aluguel de andares no edifício MA Cabaleiro de propriedade do acionista da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, distratado em junho de 2016. As despesas de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de R\$484 (zero para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

(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 pagos em 24 parcelas mensais de R\$1.000 atualizadas pela SELIC. O saldo foi quitado em agosto de 2016 (saldo de R\$9.366 em 31 de dezembro de 2015), e estava registrado na rubrica “Fornecedores” e os juros incorridos, registrados no resultado, montam em R\$399 para o exercício findo em 31 de dezembro 2016 (R\$2.521 para o exercício findo em 31 de dezembro 2015).

(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

	<u>Início</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Valor</u>
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	09/09/2016	10/09/2018	20.185
	23/09/2016	10/09/2018	30.277
	10/10/2014	10/10/2017	7.561
	30/09/2015	28/09/2018	24.028
	22/12/2016	27/01/2017	10.011
	21/12/2015	05/06/2018	85.753
Prime Incorporações e Construções S.A.	03/10/2016	06/01/2017	163.516
	26/07/2016	15/07/2019	759
	08/07/2016	15/05/2019	841
	20/06/2016	20/06/2017	20.090
	13/05/2016	15/04/2019	521
	29/03/2016	23/03/2018	68.661
	26/02/2014	05/02/2017	13.451
	10/10/2014	10/10/2017	15.115
	30/09/2015	28/09/2018	34.041
	18/03/2016	06/03/2023	12.269
Urbamais Properties e Participações S.A.	29/12/2016	27/12/2019	25.028
			532.107

(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.

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	10.357	9.766	10.949	10.262
Participação nos lucros e resultados	4.875	5.881	5.126	5.881
Benefícios assistenciais	291	250	291	250
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	2.682	2.345	2.682	2.345
	18.205	18.242	19.048	18.738

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 29 de abril de 2016, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$24.000.

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 2016, o maior acionista da Companhia é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, que detém 35,3% de suas ações (35,6% em 31 de dezembro de 2015).

(j) Interfronting

Em agosto de 2016, a Companhia adquiriu participações societárias da empresa Interfronting Corretora e Consultoria de Seguros Ltda. (Interfronting), controlada do Banco Intermédium, no valor de R\$123, equivalente a 10% do total de cotas da empresa. A Interfronting presta serviços de corretagem de seguros em diversos ramos. O montante de prêmios de seguros pagos pela Companhia para as seguradoras nas quais a Interfronting obteve comissão de corretagem no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi de R\$7.637 (R\$4.849 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

19. Patrimônio líquido

(a) Capital social emitido

	Individual e Consolidado	
	31/12/16	31/12/15
Capital social subscrito	4.509.521	4.059.521
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal	444.139	444.139

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 artigo 6º do 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\$5.000.000 (cinco bilhões de reais), incluídas as ações já emitidas, sem guardar proporção entre as ações já existentes. 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 2016 e de 2015, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento de capital	Total de ações em circulação após a emissão
	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
Exercício findo em 31 dezembro de 2016:					
29/04/2016 Capitalização de reserva de retenção de lucros	-	-	450.000	4.509.521	444.139
Exercício findo em 31 dezembro de 2015:					
30/04/2015 Capitalização de reserva de retenção de lucros	-	-	552.315	4.059.521	449.139

(b) Plano de opções de ações

O plano de outorga de opções de compra de ações corresponde a 5% do total de ações do capital social da Companhia, limitado a 22.207 mil opções em 31 de dezembro de 2016 (mesma quantidade em 31 de dezembro de 2015).

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 são como segue:

Programa	Aprovação	Opções (mil)	Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
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
8	01/07/16	1.529	Até 4 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Dezembro/2023

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 e informações complementares são demonstradas como segue:

Movimentação 2016 (Ações mil)						
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
3	102	1.274	-	(51)	(45)	1.178
4	140	1.603	-	(50)	(60)	1.493
5	55	1.408	-	(8)	(72)	1.328
6	88	1.466	-	(12)	(33)	1.421
7	77	1.425	-	(4)	(18)	1.403
8	64	-	1.529	(5)	-	1.524
		7.176	1.529	(130)	(228)	8.347
Preço médio ponderado das ações		8,52	10,42	10,63	8,71	8,83

Movimentação 2015 (Ações mil)						
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
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

Outras informações					
Programa	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	1.178	-	-	-	1,4
4	1.493	857	-	-	2,7
5	222	1.039	886	0,9	3,9
6	180	1.187	2.055	2,0	5,0
7	146	1.100	2.593	3,0	6,0
8	88	1.123	4.954	4,0	7,0
2016	3.307	5.306	10.488	3,1	4,5
2015	1.948	4.965	9.717	3,0	4,5

Os custos de remuneração provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$121 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$138 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

Em 31 de dezembro de 2016, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 8.347 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,84% 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 2016, considerando a data de cada exercício, foi de R\$11,83 (R\$8,56 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

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 2016, foram concedidas 88,32% do total de opções aprovadas pelo plano (81,43% até 31 de dezembro de 2015).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram recebidos R\$1.065 (R\$3.248 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015) referentes a 112 mil opções exercidas em 2016 (328 mil opções exercidas em 2015), e foram entregues 112 mil ações ordinárias (966 mil ações ordinárias em 2015), que se encontravam em tesouraria, conforme letra (c) 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					
	3	4	5	6	7	8
Preço de exercício	R\$ 11,80	R\$ 11,56	R\$ 5,91	R\$ 6,50	R\$ 6,84	R\$ 10,42
Taxa livre de risco	12,79%	9,57%	11,80%	11,34%	12,60%	11,04%
Duração do exercício em anos	8	7	7	7	7	7
Volatilidade anualizada esperada	50,11%	64,26%	61,12%	58,67%	56,84%	55,14%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 5,25	R\$ 4,17	R\$ 4,22	R\$ 4,00	R\$ 3,56	R\$ 4,97

(c) Ações em tesouraria

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram transferidas 112 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia (966 mil para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

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; (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, 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.

Em 2015 foram adquiridas 5.623 mil ações ao custo de R\$39.032 pelo preço médio de R\$6,95 e 966 mil foram transferidas para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia, conforme demonstrado abaixo:

Ano	Quantidade mil					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Cancelada	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
2016	2.980	-	(112)	-	2.868	-	-	-	31.376
2015	3.323	5.623	(966)	(5.000)	2.980	6,95	7,20	6,71	25.866

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram transferidos R\$253 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a transferências para beneficiários do plano de opções de ações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 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 do planos de opções de ações no valor de R\$3.837.

(d) 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 2016 (os de 2015 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2016	2015
Lucro do exercício	557.114	547.581
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(27.856)	(27.379)
Lucro disponível para distribuição	529.258	520.202
Dividendos propostos:		
- Mínimos obrigatórios - 25% do lucro disponível para distribuição	132.315	130.051
- Adicionais propostos - 5% do lucro disponível para distribuição em 2015	-	26.010
- Intermediários extraordinários	150.000	-
Totais	282.315	156.061
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço – líquido de ações em tesouraria – mil	441.271	441.159
Dividendos propostos por ação:		
- Mínimos obrigatórios - R\$	0,2998	0,2948
- Adicionais propostos - R\$	-	0,0590
- Intermediários extraordinários - R\$	0,3399	-
Totais - R\$	0,6398	0,3538

Em 09 de novembro de 2016, foi proposto pelo Conselho de Administração a distribuição de dividendos intermediários extraordinários no valor de R\$150.000. Tal proposição foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de janeiro de 2017, conforme nota 29.

Os dividendos do exercício de 2015, no valor total de R\$156.061, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária no dia 29 de abril de 2016 e pagos em 15 de junho de 2016, sendo R\$0,35375102 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 16 de maio de 2016.

(e) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$27.856 (R\$27.379 em 31 de dezembro de 2015), equivalente a 5% do lucro líquido de cada exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

(f) Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2016, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$399.777, 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 29 de abril de 2016, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2015, no montante de R\$364.898, para esta reserva.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2016	2015
Saldo no início do exercício	274.259	284.910
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	(34.411)	(57.830)
Transações de capital	(3.380)	(594)
Participação nos lucros do exercício	17.290	47.773
Saldo no fim do exercício	253.758	274.259

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$3.380 (uma redução de R\$594 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015) e um ganho líquido de R\$546 (um ganho de R\$163 em 2015) 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	
	2016	2015
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	557.114	547.581
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	441.196	441.643
Lucro por ação básico - em R\$	1,26274	1,23987
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	557.114	547.581
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	441.196	441.643
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	1.843	642
Total de ações após efeito diluidor (mil)	443.039	442.285
Lucro por ação diluído - em R\$	1,25748	1,23807

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;
- ii. Propriedades para investimentos (LOG): divisão responsável pela construção e locação, mediante arrendamento operacional, de galpões industriais, e em menor escala *retail (shopping center e strip mall)* e *office*; e
- 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:

	Consolidado LOG (*)	
	31/12/2016	31/12/2015
Balanco patrimonial:		
ATIVO		
Ativo circulante	185.738	49.425
Ativo não circulante		
Investimento	247.220	237.314
Propriedade para investimento	2.298.800	2.174.413
Outros ativos não circulantes	150.340	114.366
Total do ativo não circulante	2.696.360	2.526.093
Total do ativo	2.882.098	2.575.518
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo circulante		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	337.250	150.579
Outros passivos circulantes	20.380	18.400
Total do passivo circulante	357.630	168.979
Passivo não circulante		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	651.834	814.379
Outros passivos não circulantes	98.350	96.287
Total do passivo não circulante	750.184	910.666
Total do passivo	1.107.814	1.079.645
Patrimônio líquido	1.774.284	1.495.873
Total do passivo e do patrimônio líquido	2.882.098	2.575.518

	Consolidado LOG (*)	
	2016	2015
Demonstração dos resultados:		
Receita operacional líquida	96.774	92.911
Lucro bruto	96.774	92.911
Receitas (despesas) operacionais		
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(24.477)	(30.997)
Resultado de equivalência patrimonial	3.186	4.439
Outras despesas operacionais	(21.032)	(22.008)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	54.451	44.345
Resultado financeiro	(51.555)	(43.489)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	2.896	856
Imposto de renda e contribuição social	32.760	16.335
Lucro líquido do exercício	35.656	17.191

(*) 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 dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	2.356.522	2.742.200	4.224.788	4.696.622
Unidades imobiliárias permutadas	47.038	78.141	113.441	148.625
Receitas de serviços de construção	-	-	7.644	43.162
	2.403.560	2.820.341	4.345.873	4.888.409
Impostos sobre as vendas	(54.448)	(78.772)	(96.824)	(125.371)
Receita operacional líquida	2.349.112	2.741.569	4.249.049	4.763.038

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 2016 e de 2015 são como segue:

	Consolidado	
	2016	2015
Receita líquida proveniente de unidades em construção	3.868.164	4.763.038
Custos dos imóveis vendidos em construção	(2.497.363)	(3.324.401)
Lucros reconhecidos	1.370.801	1.438.637
Adiantamentos recebidos ou provenientes de permutas	252.227	377.643

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	
	2016	2015	2016	2015
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 11 (e))	(109.188)	(104.545)	(140.231)	(133.175)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.490.290)	(1.793.145)	(2.722.039)	(3.191.226)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.599.478)	(1.897.690)	(2.862.270)	(3.324.401)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(206.946)	(220.709)	(256.034)	(265.588)
Honorários da administração	(11.132)	(9.179)	(11.792)	(9.675)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(19.299)	(15.944)	(19.348)	(15.974)
Despesa com plano de opções	(5.306)	(4.965)	(5.306)	(4.965)
Comissões e corretagens	(53.528)	(51.338)	(105.789)	(95.814)
Consultorias e serviços	(52.341)	(41.087)	(72.113)	(58.987)
Propaganda e publicidade	(79.286)	(65.813)	(125.749)	(104.475)
Utilidades (água, luz e telefone)	(12.809)	(13.851)	(15.152)	(15.595)
Despesas de depreciação e amortização	(26.008)	(26.940)	(32.526)	(33.402)
Treinamento	(1.517)	(959)	(1.530)	(959)
Outras despesas	(113.366)	(106.243)	(140.892)	(131.780)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(581.538)	(557.028)	(786.231)	(737.214)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(316.534)	(295.686)	(498.741)	(457.636)
Despesas gerais e administrativas	(265.004)	(261.342)	(287.490)	(279.578)
	(581.538)	(557.028)	(786.231)	(737.214)

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Outras despesas operacionais, líquidas:				
Contingências	(13.317)	(34.035)	(35.455)	(57.511)
Crédito imobiliário	(33.957)	(31.165)	(41.880)	(39.346)
Resultado na venda de imobilizado	(1.241)	(3.448)	(1.344)	(5.322)
Doações – Instituto MRV	(3.266)	(543)	(3.266)	(543)
Outras:				
Receitas	4.232	5.619	6.937	7.250
Despesas	(9.428)	(7.311)	(13.424)	(11.784)
Total outras despesas operacionais, líquidas	(56.977)	(70.883)	(88.432)	(107.256)

24. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Despesas financeiras:				
Despesas de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 11(f))	(39.257)	(54.912)	(40.296)	(55.240)
Despesas com comissões e tarifas com debêntures	(837)	(1.255)	(837)	(1.255)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(5.211)	(5.269)	(9.440)	(9.031)
Outras despesas financeiras	(10.604)	(10.887)	(12.061)	(12.159)
	(55.909)	(72.323)	(62.634)	(77.685)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	172.069	131.988	202.843	164.646
Receitas de juros de contratos de mútuo (nota 18(c))	6.866	6.681	7.018	8.178
Outras receitas financeiras	9.602	14.431	18.173	23.287
	188.537	153.100	228.034	196.111
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	33.621	54.908	48.248	81.835
	222.158	208.008	276.282	277.946
Resultado financeiro	166.249	135.685	213.648	200.261

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 2016 e de 2015, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.835.781	2.021.906	2.313.640	2.249.651
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(1.501.204)	(1.384.485)	(2.021.071)	(1.724.224)
Dívida (caixa) líquida (o)	334.577	637.421	292.569	525.427
Patrimônio líquido ("PL")	5.183.729	4.775.614	5.437.487	5.049.873
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	6,5%	13,3%	5,4%	10,4%

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	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Ativos financeiros:				
Caixa e saldos de bancos	220.484	199.548	394.135	347.746
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação (*)	1.025.430	1.056.527	1.369.417	1.248.068
Investimentos mantidos até o vencimento	153.482	9.601	155.711	9.601
Ativos financeiros disponíveis para venda (*)	101.808	118.809	101.808	118.809
Empréstimos e recebíveis	1.613.406	2.025.921	2.690.070	3.367.454
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	3.797.688	3.386.145	4.949.829	4.141.499

(*) 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 julho de 2016, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição a taxas de juros nos financiamentos à construção atrelados à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tais operações têm como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Em 31 de dezembro de 2016, os contratos em aberto de *swap* possuem vencimentos entre junho de 2018 e março de 2023, e estão assim compostos:

Tipo de Operação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	Efeito no resultado		31/12/2016
						Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Valor justo do derivativo
Sw ap	12,15% / 97,16% CDI	06/2018	100.000	100.351	100.444	(93)	1.049	956
Sw ap	12,00% / 96,75% CDI	07/2018	100.000	105.431	106.000	(569)	781	212
Sw ap	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/2023	13.400	13.273	12.858	166	249	415
						(496)	2.079	1.583
						Individual		Consolidado
						Circulante	-	-
						Não Circulante	1.168	1.583
						Total	1.168	1.583

Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, o Grupo está exposto 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 o Grupo esteja exposto 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 o Grupo possua 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

O Grupo está exposto 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 receber de clientes	Contas a pagar por aquisição de terrenos e investimento
TJLP	-	Financiamentos

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 2016, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2017, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2017 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2016, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2016 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2016. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2017 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/16	Taxa anual estimada para 2017	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	1.626.076	(1.155.070)	471.006	13,99%	11,55% (i)	-2,44%	(11.493)	(4.856)
IGPM	232.442	(494.688)	(262.246)	7,19%	6,21% (i)	-0,98%	2.570	2.570
INCC	553.433	(477.075)	76.358	6,11%	4,83% (i)	-1,28%	(977)	(977)
TR	7.055	(1.183.421)	(1.176.366)	2,01%	0,13% (i)	-1,88%	22.116	9.345
IPCA	320.991	(119.000)	201.991	6,29%	4,83% (i)	-1,46%	(2.949)	(1.246)
TJLP	-	(11.423)	(11.423)	7,50%	7,50% (i)	0,00%	-	-
							9.267	4.836
Cenário I								
CDI	1.626.076	(1.155.070)	471.006	13,99%	8,66%	-5,33%	(25.105)	(10.608)
IGPM	232.442	(494.688)	(262.246)	7,19%	7,76%	0,57%	(1.495)	(1.495)
INCC	553.433	(477.075)	76.358	6,11%	3,62%	-2,49%	(1.901)	(1.901)
TR	7.055	(1.183.421)	(1.176.366)	2,01%	0,16%	-1,85%	21.763	9.196
IPCA	320.991	(119.000)	201.991	6,29%	3,62%	-2,67%	(5.393)	(2.279)
TJLP	-	(11.423)	(11.423)	7,50%	9,38%	1,88%	(215)	(91)
							(12.346)	(7.178)
Cenário II								
CDI	1.626.076	(1.155.070)	471.006	13,99%	5,78%	-8,21%	(38.670)	(16.340)
IGPM	232.442	(494.688)	(262.246)	7,19%	9,32%	2,13%	(5.586)	(5.586)
INCC	553.433	(477.075)	76.358	6,11%	2,42%	-3,69%	(2.818)	(2.818)
TR	7.055	(1.183.421)	(1.176.366)	2,01%	0,20%	-1,81%	21.292	8.997
IPCA	320.991	(119.000)	201.991	6,29%	2,42%	-3,87%	(7.817)	(3.303)
TJLP	-	(11.423)	(11.423)	7,50%	11,25%	3,75%	(428)	(181)
							(34.027)	(19.231)

(i) Dados obtidos no site da BM&F (Bolsa de Mercadoria e Futuros). Para o INCC, como não havia projeção de mercado disponível para 2017, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

O efeito financeiro total estimado, exceto sobre INCC e IGPM, 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 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 2017.

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 pelo Grupo.

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	1.388.410	1.115.476	497.916	250.121	3.251.923
Taxas pré-fixadas	5.878	2.437	1.327	199	9.841
Títulos não remunerados	284.433	35.833	21.429	568.883	910.578
Total	1.678.721	1.153.746	520.672	819.203	4.172.342
<u>Consolidado:</u>					
Taxas pós-fixadas	1.557.438	1.390.858	696.829	301.337	3.946.462
Taxas pré-fixadas	6.419	2.437	1.327	199	10.382
Títulos não remunerados	403.918	39.512	21.429	975.592	1.440.451
Total	1.967.775	1.432.807	719.585	1.277.128	5.397.295

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:

	Individual			Consolidado		
	31/12/2016			31/12/2016		
	Contábil	Justo (*)	Diferença	Contábil	Justo (*)	Diferença
Instrumentos Financeiros						
Debêntures						
TR + 8,25% a.a.	80.673	80.673	-	80.673	80.673	-
CDI + 1,50% a.a.	255.768	255.768	-	255.768	255.768	-
Total	336.441	336.441	-	336.441	336.441	-
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 0,40% a 2,03% a.a.	618.394	602.275	16.119	643.421	627.302	16.119
Total	618.394	602.275	16.119	643.421	627.302	16.119
Empréstimos de capital de giro						
111% e 113% do CDI	130.458	127.833	2.625	130.458	127.833	2.625
CDI + 2,05% a.a.	107.923	106.654	1.269	107.923	106.654	1.269
Total	238.381	234.487	3.894	238.381	234.487	3.894
Financiamentos						
A construção – TR + 8% a 12% a.a.	358.157	358.157	-	799.505	799.505	-
A construção – TR + 10,21% a 12,15% a.a.	265.827	266.929	(1.102)	265.827	266.929	(1.102)
A construção – TR + 13,29% a.a.	-	-	-	12.268	12.268	-
Finame – TJLP + 3,70% e 4,50% a.a.	11.423	11.395	28	11.423	11.395	28
Finame – Pré-fixado 4,5% a 9,5% a.a.	6.612	6.046	566	6.612	6.046	566
Total	642.019	642.527	(508)	1.095.635	1.096.143	(508)
Leasing						
CDI + 2,50% a 2,85% a.a.	17.500	17.500	-	17.500	17.500	-
Total	17.500	17.500	-	17.500	17.500	-
Total Geral - (sem custo de captação)	1.852.735	1.833.230	19.505	2.331.378	2.311.873	19.505

	Individual			Consolidado		
	31/12/2015			31/12/2015		
	Contábil	Justo (*)	Diferença	Contábil	Justo (*)	Diferença
Instrumentos Financeiros						
Debêntures						
TR + 8,25% a 10,25% a.a.	100.879	100.879	-	100.879	100.879	-
CDI + 1,50% e 1,60% a.a.	1.034.896	1.019.265	15.631	1.034.896	1.019.265	15.631
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% e 113% do CDI	210.584	203.798	6.786	210.584	203.798	6.786
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 custo de captação)	2.024.798	2.000.958	23.840	2.252.543	2.228.703	23.840

(*) Calculado a valor justo com mensuração de nível 2.

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 2016 e de 2015.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2016, foi como segue:

	Taxa atual no mercado	Datas de vencimento finais
Debêntures		
TR + 8,25% a.a.	TR + 8,25% a.a.	dezembro-17
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,50% a.a.	maio-17
Cédulas de Crédito Bancário		
CDI + 0,40% a.a.	CDI + 0,40% a.a.	dezembro-18
CDI + 1,15% a.a.	CDI + 1,15% a.a.	dezembro-19
CDI + 1,20% a.a.	CDI + 2,95% a.a.	novembro-19
CDI + 1,30% a.a.	CDI + 4,37% a.a.	janeiro-19
CDI + 1,60% a.a.	CDI + 4,42% a.a.	junho-19
CDI + 1,60% a.a.	CDI + 4,35% a.a.	outubro-18
CDI + 2,03% a.a.	CDI + 2,95% a.a.	fevereiro-23
Empréstimos e financiamentos		
Capital de giro		
111% do CDI	CDI + 4,15% a.a.	junho-17
113% do CDI	CDI + 4,15% a.a.	junho-18
CDI + 2,05% a.a.	CDI + 4,53% a.a.	junho-17
Financiamentos		
A construção		
TR + 8% a 12% a.a.	TR + 8% a 12% a.a.	setembro-21
TR + 10,21% a.a.	TR + 10,21% a.a.	setembro-18
TR + 12,00% a.a.	TR + 12,00% a.a.	agosto-17
TR + 12,15% a.a.	TR + 10,79% a.a.	junho-18
TR + 13,29% a.a.	TR + 13,29% a.a.	março-23
Finame		
TJLP + 3,70% a.a.	TJLP + 4,50% a.a.	abril-19
TJLP + 4,50% a.a.	TJLP + 4,50% a.a.	julho-19
Prefixado a 4,50% a.a.	4,50% a.a.	abril-20
Prefixado a 6,00% a.a.	13,45% a.a.	novembro-17
Prefixado a 9,50% a.a.	TJLP + 4,50% a.a.	agosto-19
Leasing		
CDI + 2,50% a.a.	CDI + 2,85% a.a.	julho-19
CDI + 2,80% a.a.	CDI + 2,85% a.a.	setembro-19
CDI + 2,85% a.a.	CDI + 2,85% a.a.	dezembro-19

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber, fornecedores, 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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	15.192	17.891	30.268	34.423
Contribuição social (CSLL)	7.956	9.381	15.699	17.967
PIS	5.878	6.556	9.373	10.143
COFINS	27.157	30.374	43.300	46.766
Total	56.183	64.202	98.640	109.299
Circulante	33.033	37.776	58.514	67.176
Não circulante	23.150	26.426	40.126	42.123

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferidos para exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Saldo inicial	(27.272)	(32.311)	(52.390)	(66.575)
Incorporação de controladas	(2.517)	-	-	-
Efeitos reconhecidos no resultado do exercício	6.641	5.039	6.423	14.185
Saldo final	(23.148)	(27.272)	(45.967)	(52.390)

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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(43.502)	(52.532)	(66.393)	(80.362)
(-) Adiantamentos de clientes	4.246	5.899	4.318	8.611
Valor líquido	(39.256)	(46.633)	(62.075)	(71.751)
(-) Provisão para manutenção de imóveis	617	1.346	617	1.346
(-) Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	11.778	14.537	11.778	14.537
(-) Provisão para participação nos lucros e resultados	3.290	3.140	3.290	3.140
(-) Outras provisões	423	338	423	338
Passivos - Créditos líquidos	(23.148)	(27.272)	(45.967)	(52.390)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, é como segue:

	Individual	
	2016	2015
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	602.282	600.119
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	(204.776)	(204.040)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial	110.471	84.478
Patrimônios de afetação	55.656	88.551
Outras adições permanentes	(6.519)	(21.527)
Despesa no resultado	(45.168)	(52.538)
Composição da despesa no resultado - Individual:		
Corrente	(51.809)	(57.577)
Diferida	6.641	5.039
	(45.168)	(52.538)
	Consolidado	
	2016	2015
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.868.266	1.954.421
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%
Regime especial de tributação (RET):		
Incorporação imobiliária	(35.871)	(37.525)
Receitas financeiras - controladas (**)	(13.429)	(14.624)
IRPJ e CSLL nas controladas	(49.300)	(52.149)
IRPJ e CSLL no Individual	(45.168)	(52.538)
Outros	396	1.445
Despesa no resultado	(94.072)	(103.242)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:		
Corrente	(100.495)	(117.427)
Diferida	6.423	14.185
	(94.072)	(103.242)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (p).

(**) A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2016 e de 2015, 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	
	2016	2015	2016	2015
Encargos financeiros capitalizados (nota 11 (e))	228.711	247.434	267.384	280.150
Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas de lucro (nota 19)	450.000	552.315	450.000	552.315

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 2016, 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.	9.496.641
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	61.426
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	104.243
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.	374.737
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.	430.200
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.206.009
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finame/Leasing em andamento.	37.708
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.	6.784
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	401.005

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
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.	4.732
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.	55.070
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	4.257
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.	72.549
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	60.423
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	473.691
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	82.320

29. Eventos subsequentes

Os eventos subsequentes às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016 são conforme seguem:

- Em 20 de janeiro de 2017, foi aprovada pelo Conselho de Administração e retificada em 24 de fevereiro de 2017 por este mesmo órgão, a 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia, no valor total de R\$750.000, em três séries para distribuição pública com esforços restritos de distribuição. As principais condições estão detalhadas abaixo:

Série	Quantidade	Valor	Data de emissão	Vencimento	Atualização / remuneração	Pagamento de remuneração	Amortização
1ª	17.273	172.730	15/02/17	15/02/20	100% do CDI + 1,50% a.a.	Semestral, a partir da data de emissão	15% no 24º mês 15% no 30º mês 70% no 36º mês
2ª	49.727	497.270	15/02/17	15/02/22	100% do CDI + 2,30% a.a.	Semestral, a partir da data de emissão	Parcelas semestrais, a partir do 36º mês (inclusive) até 60º mês
3ª	8.000	80.000	15/02/17	15/02/22	IPCA + 8,2502% a.a.	Semestral, a partir da data de emissão	15/02/2022
75.000		750.000					

- Em 23 de janeiro de 2017, foi prorrogado o vencimento da 9ª emissão de debêntures da controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A., integralmente subscrita e integralizada pela Companhia, mencionada na nota 18 (a), para o dia 27 de outubro de 2017.

- Em 30 de janeiro de 2017, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a distribuição de dividendos intermediários extraordinários no valor de R\$150.000 à conta de reserva de retenção de lucros, existente no último balanço de 31 de dezembro de 2015, a serem pagos no dia 30 de março de 2017. Esta distribuição foi proposta pelo Conselho de Administração em 09 de novembro de 2016.
- Em 14 de fevereiro de 2017, foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária da controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG): (i) pedido de conversão de registro de companhia aberta da LOG de categoria “B” para categoria “A”; (ii) listagem e adesão da LOG ao segmento Novo Mercado de listagem da BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo; (iii) realização de oferta pública inicial de distribuição primária de ações ordinária de emissão da LOG.

30. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho da Administração em 06 de março de 2017 e autorizadas para divulgação pela Diretoria.

Relatório da Administração 2016

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia" ou "MRV"), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016.

MENSAGEM AOS ACIONISTAS

Mercado

As incertezas no cenário político e econômico brasileiro foram destaques durante todo o ano de 2016, agravando a crise iniciada em 2014. O *impeachment* da ex-presidente Dilma Rouseff e os contínuos desdobramentos da Operação Lava Jato, com prisão e troca de líderes do governo, conduziu o país para uma grave crise recessiva, impactando fortemente diversos setores.

Como forma de reconduzir a atividade e trazer equilíbrio fiscal, o novo governo colocou em pauta ajustes para reduzir a amplitude das concessões de créditos, isenções fiscais, aprovação da PEC do teto dos gastos públicos, dentre outras (reforma previdência e trabalhista) que visam a adequação das contas do governo.

Com efeito, os principais indicadores foram negativamente impactados, com o desemprego atingindo 12%, a maior taxa desde 2012, queda da confiança do consumidor, aumento da taxa de juros e inflação, e mais um ano com queda do PIB.

Desde o início da crise, a Companhia vem se preparando para encarar o cenário mais desafiador, bem como para nos beneficiarmos das oportunidades vindouras. Mantendo sua gestão financeira conservadora, iniciamos uma forte redução da alavancagem e atingimos uma robusta posição de caixa.

Com isso, tivemos segurança para atravessarmos a crise de maneira confortável, mantendo o nível da operação, bem como nos beneficiando de boas oportunidades no mercado para aquisição de terrenos, nos preparando para um novo ciclo de crescimento.

Contudo, fomos capazes de manter a operação da Companhia em alto nível de execução e performance. Nosso desempenho operacional, foco em controle de custos, capacidade de entrega e gestão financeira sólida trouxe grande progresso nos resultados entregues em 2016. Pelo 6º ano consecutivo tivemos evolução da margem bruta alcançando 32,6% em 2016, e ainda, divulgamos o pagamento de dividendos extraordinários no montante de R\$ 150 milhões, gerando mais valor para nossos acionistas.

Nosso mercado de atuação tem se demonstrado bastante resiliente, com demanda forte e baixa oferta. Mesmo diante de um cenário político-econômico complexo os fundamentos do programa

habitacional brasileiro se revelaram sólidos e perenes, com boa disponibilidade de recurso e taxas atrativas.

Durante o ano de 2016, consolidamos ainda mais nossa liderança no segmento de imóveis econômicos, com marca forte e reconhecida nacionalmente, além de grande penetração nas cidades onde atuamos. Atualmente, 1 a cada 200 brasileiros moram em um MRV, totalizando 1 milhão de pessoas.

Pelo 4º ano consecutivo a MRV foi eleita a maior construtora do país. A Companhia foi classificada mais uma vez como a maior construtora do Brasil, segundo o ranking ITC – As 100 Maiores da Construção, na categoria Recordista.

Visão Geral

Durante o ano de 2016, observamos uma forte restrição dos bancos na concessão dos financiamentos, com implementação de diversas medidas conservadoras com o objetivo de manter a boa performance da carteira imobiliária.

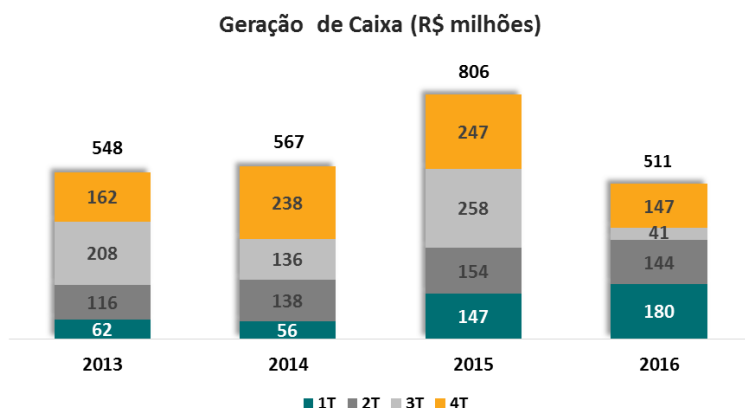
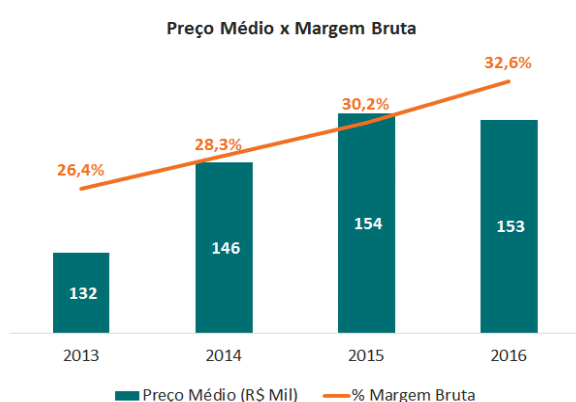
Como consequência, nossos clientes tiveram uma redução no percentual de financiamento do imóvel, o qual chegou a 75%, bem como no aumento das exigências para comprovação de renda.

Porém, a Companhia reforçou seu foco no segmento econômico realizando 100% dos lançamentos (R\$ 4 bilhões) no FGTS, o qual se demonstrou bastante resiliente. Devido a nossa ampla presença geográfica, lançamentos de qualidade e equipe comercial de alta performance alcançamos vendas brutas de R\$ 5,3 bilhões (34 mil unidades) em 2016.

A consistência nas vendas continua sustentada pelo alto déficit habitacional do segmento econômico, e oferta de crédito com boas condições de financiamento. O ônus excessivo com aluguel tornou-se ainda mais oneroso na renda das famílias, e o custo de oportunidade para aquisição da casa própria tornou-se ainda mais atrativo.

Mais uma vez fomos capazes de expandir nossa margem bruta, atingindo 32,6% em 2016, aumento de 2,4 p.p em relação a 2015. Vale destacar que os preços dos imóveis se mantiveram praticamente constantes, o que demonstra a maturidade da operação da Companhia com evolução contínua dos indicadores de produtividade. Tivemos um aumento de 1,6 p.p na margem líquida de 2016, alcançando um lucro líquido de R\$ 557 milhões, aumento de 1,7% em relação ao ano anterior.

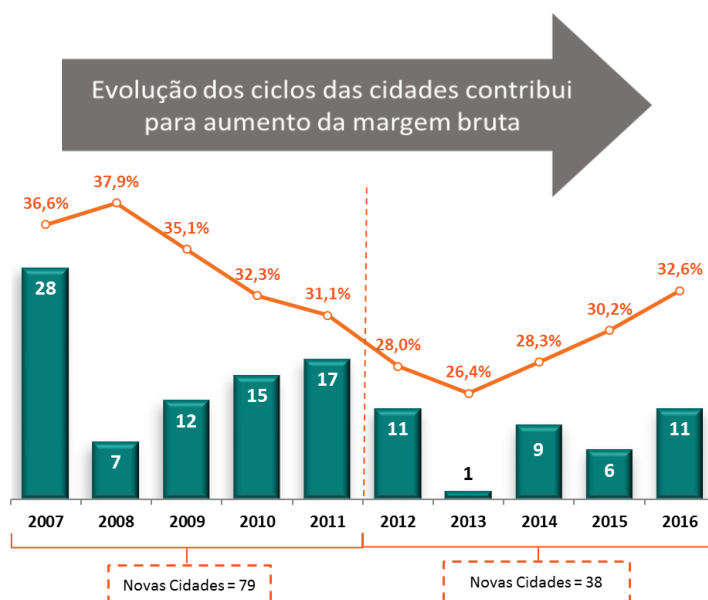
Nos últimos 4 anos, atingimos R\$ 2,4 bilhões de geração de caixa, com robusta posição de caixa de R\$ 2 bilhões e alavancagem de apenas 5,4% dívida líquida/patrimônio. O desempenho financeiro da Companhia nos permitiu aumentar o retorno ao acionista através do pagamento extraordinário de dividendos, e, ainda manter confortável alavancagem e posição de caixa bruto.



Nos últimos anos, a Companhia esteve focada no aumento da eficiência operacional dos projetos, tornando nossa operação cada vez mais homogênea, eficiente e equilibrada.

Excelência na execução e cidades maduras: as cidades em que operamos estão cada vez mais maduras, reportando um aumento contínuo nas margens, reflexo da melhoria na execução dos projetos e experiência de toda a equipe na região de atuação. Reforçamos a qualificação dos colaboradores através de treinamento e retenção, investimos em máquinas e equipamentos, e por fim, em novos métodos construtivos.

MARGEM BRUTA x CICLO DAS CIDADES			
	Fortaleza	Cuiabá e Vargem Grande	Porto Alegre
1º Ciclo	13%	-2,35%	-2,38%
2º Ciclo	25%	19%	10,8%
3º Ciclo	39%	43%	40%



Investimento em TI: novos processos e sistema de gestão foram implementados. Nos últimos 3 anos investimos mais de R\$ 120 milhões em TI, dentre os quais desenvolvemos sistemas proprietários, inteligência artificial, softwares de gestão, big data, etc.

Redução dos distratos: em 2013 iniciamos a implementação do novo sistema de vendas (Vendas Simultâneas) com foco na redução dos distratos e aumento da velocidade do repasse. A partir deste

novo processo, o distrato da Companhia alcançou 24,3% em 2016, redução de 9,71 p.p quando comparado com 2015.

BackOffice formado: Nossa equipe possui grande experiência na gestão de volume de grandes processos. Possuímos colaboradores com larga experiência na Companhia. Investimos na automatização dos processos o que contribuiu para o ganho de eficiência. Estamos preparados para operar em um patamar de 50 mil unidades/ano com a estrutura atual.

O efeito deste resultado pode ser observado na melhora contínua dos indicadores de produtividade da Companhia e no forte aumento da margem bruta.

Landbank robusto: Em 2016 continuamos nossa estratégia de investimento em landbank alcançando R\$ 41,1 bilhões em VGV. As aquisições realizadas nos últimos 3 anos proporcionaram à Companhia um melhor balanceamento das cidades, abastecendo cada região com volume adequado de terrenos à demanda potencial.

Finalizamos o ano com mais de 49 mil alvarás concedidos com potencial de lançamento após o registro de incorporação.

Destacam-se dentre os alvarás os projetos com o conceito de Bairro Planejado nas cidades de São Paulo (Grand Reserva Paulista – Área Nasbe), Betim, Fortaleza, Rio de Janeiro, Bahia, etc com grande potencial de mercado, sustentando o crescimento da Companhia, através do aumento do market share nas principais capitais e regiões metropolitanas.



As cidades onde atuamos possuem regiões com grande demanda não atendida. Nosso crescimento se dará pelo aumento de market share nesses mercados, suportado por um landbank cada vez mais maduro, especialmente nas capitais e regiões metropolitanas, o que impulsionará o volume de lançamentos e vendas.

A Companhia está preparada para escalar sua operação, absorver o crescimento, o que contribuirá para o aumento do lucro e ROE no futuro.

Mercado de Capitais e Governança

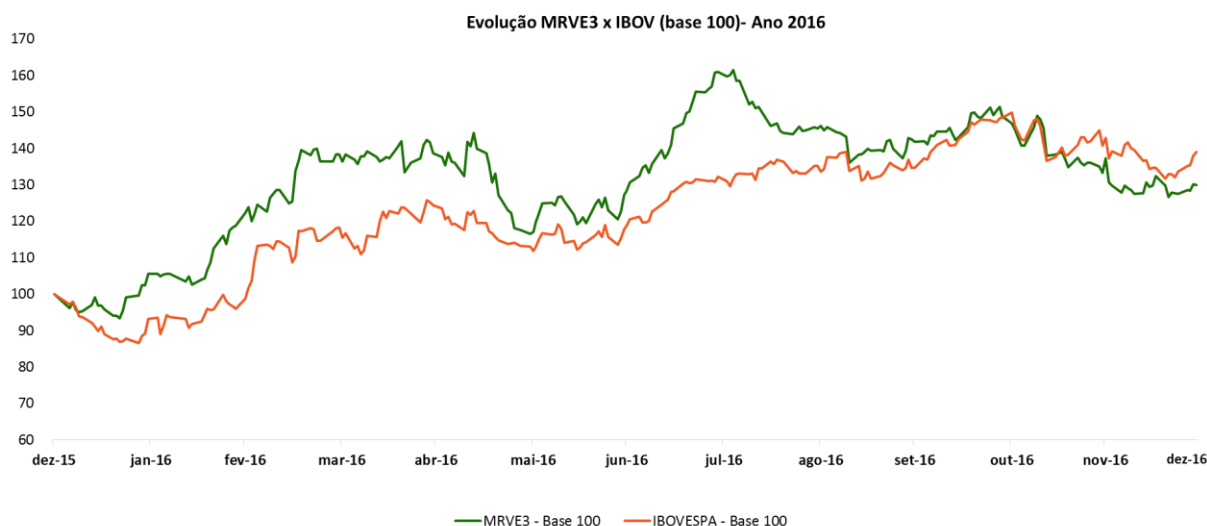
As ações de emissão da MRV Engenharia são negociadas no Novo Mercado da BM&FBovespa – segmento da bolsa brasileira que congrega as companhias abertas com os mais elevados padrões de governança corporativa no mercado brasileiro. A ações da MRVE3 também fazem parte das carteiras dos seguintes índices:



Em 2016, fomos aprovados para compor a carteira ISE – Índice de Sustentabilidade Empresarial da BOVESPA. A nova carteira reúne 38 ações de 34 companhias, e pela primeira vez, a MRV Engenharia faz parte deste seleto grupo e se orgulha de ser a representante do setor em 2017.

Nossa estrutura de governança possui um Conselho de Administração composto por 7 membros (4 independentes), 6 comitês incluindo Ética, Governança e Sustentabilidade, bem como políticas e códigos aprovados formalmente pelo Conselho. Possuímos um departamento de Auditoria Interna e Compliance o qual reporta diretamente ao Conselho.

As ações MRVE3 encerraram o ano com valorização de 30%, cotadas a R\$ 10,94 e o valor de mercado da Companhia era de R\$ 4,9 bilhões em 31/12/2016.



Sustentabilidade



Em novembro de 2016, a BM&FBOVESPA anunciou a décima segunda carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE), que vai vigorar de 02 de janeiro de 2017 a 05 de janeiro de 2018.

A nova carteira reúne 38 ações de 34 companhias, e pela primeira vez, a MRV Engenharia faz parte deste seleto grupo, e se orgulha de ser a representante do setor neste ano.

A carteira vigente representa 15 setores e soma R\$ 1,31 trilhão em valor de mercado, o equivalente a 52,14% do total do valor das companhias com ações negociadas na BM&FBOVESPA¹.

Desde a sua criação, em 2005, o ISE apresentou rentabilidade de +145,36% contra +94,11% do Ibovespa². No mesmo período, o ISE teve ainda menor volatilidade: 25,25% em relação a 28,05% do Ibovespa.

O processo da carteira 2017 do ISE contou novamente com a asseguuração externa da KPMG, que emitiu parecer de “Asseguuração Limitada sem Ressalvas”. A asseguuração do processo do ISE é realizada desde 2012, o que confere ainda mais credibilidade e confiabilidade ao índice. Além disso, o ISE segue com a parceria de monitoramento diário de imprensa feito pela empresa Imagem Corporativa.



Em Abril de 2016, a Companhia aderiu à iniciativa desenvolvida pelo ex-secretário-geral da ONU, Kofi Annan, denominada “Pacto Global das Nações Unidas” (para maiores informações acessar: <http://www.pactoglobal.org.br/>).

O Pacto Global é uma iniciativa que objetiva mobilizar a comunidade empresarial internacional para a adoção de valores fundamentais e internacionalmente aceitos nas áreas de direitos humanos, relações de trabalho, meio ambiente e combate à corrupção.

A participação de agências das Nações Unidas, empresas, sindicatos, organizações não-governamentais, dentre outros importantes agentes, contribui para a construção de um mercado global mais inclusivo e igualitário. Hoje já são mais de 12 mil organizações signatárias articuladas por cerca de 150 redes ao redor do mundo.



A MRV Engenharia recebeu o selo ouro do GHG Protocol, programa do Centro de Estudos em Sustentabilidade (GVces) da Fundação Getúlio Vargas, que tem como objetivo estimular a cultura corporativa para a

elaboração e publicação de inventários de emissões de gases do efeito estufa.

A MRV é a primeira e única empresa do segmento a obter essa classificação. As empresas qualificadas nesta categoria são as que, além de cumprir todos os requisitos obrigatórios, como seguir normas e metodologias de contabilização de gases do efeito estufa internacionalmente aceitas e assegurar relevância para os principais setores econômicos no Brasil, são verificadas por uma terceira parte independente de acordo com as regras do programa.

Marca MRV



A marca MRV Engenharia é nacionalmente reconhecida pela sua história de transformação social, Construção sustentável, maior e melhor rede de assistência técnica do Brasil, relacionamento com clientes, urbanização e paisagismo dos projetos, qualidade do produto, materiais de alta qualidade, mão de obra altamente qualificada, dentre outros.

Somos líderes de acesso nas redes sociais com mais de 3,5 milhões de fãs no Facebook. Nossos clientes são embaixadores da marca; possuímos 91% de satisfação no atendimento e 89% indicam a MRV.

Acompanhamos nossos clientes durante todas as etapas do processo, possuímos uma relação de longo prazo, e a experiência do relacionamento se traduz em fidelização e continuidade do negócio. Nos últimos 3 anos entregamos 120 mil chaves, o equivalente a uma cidade do tamanho de Vitória (Capital do Espírito Santo).

Nossos produtos possuem alto padrão, condomínio fechado com área de lazer, guaritas diferenciadas, fachadas modernas, paisagismo, vaga de garagem, kit na obra com acabamentos especiais, reciclagem, energia solar, dentre outros benefícios. Somos a maior construtora residencial da América Latina.

Instituto MRV

Em 2016, o Instituto MRV (IMRV) continuou sua jornada, concretizando projetos e promovendo a transformação social do nosso país, com o foco na educação, contribuindo com um futuro melhor para as comunidades onde a MRV atua. O investimento total foi de R\$ 3,2 milhões.

O IMRV acredita na união de forças para o desenvolvimento de ações, fortalecendo pessoas e instituições, consolidando objetivos comuns. A seguir destacamos as principais iniciativas:

Restauração Castelinho - Programa Miguilim



O IMRV abraçou a causa restaurando o tradicional edifício “Castelinho da Floresta”, construído em 1918 no estilo eclético com inspiração art nouveau, que foi totalmente restaurado para abrigar a nova sede Programa Miguilim.

Considerado um dos melhores programas governamentais de apoio à criança da América Latina, o Miguilim acolhe quase 100% das crianças e adolescentes em situação de rua em Belo Horizonte/MG.

Os jovens são convidados a fazer escola de circo, curso de arte visual, percussão, dança, teatro, além de serem oferecidas refeições e assistência social completa para que essas crianças deixem as ruas. O programa chegou a ser interrompido em 2014 por problemas de segurança e infraestrutura no imóvel antigo. A nova sede terá capacidade para atender até 80 jovens/dia.

Querubins

A Associação Querubins é uma entidade sem fins lucrativos, responsável pelo desenvolvimento e difusão da arte, esporte e educação. Suas atividades atendem cerca de 150 crianças e jovens da comunidade “Vila Acaba Mundo”, em Belo Horizonte. O projeto busca manter os jovens longe da marginalização, oferecendo a possibilidade de se profissionalizarem.



O IMRV construiu um estúdio de música que atenderá não só o projeto, mas também a comunidade, transformando os Querubins em um projeto autossustentável.

Iniciada em julho de 2016, em parceria com o SERVAS, um trabalho de consultoria focada em gestão sustentável.

Educa Esporte, unindo EDUCAÇÃO ao esporte que o IMRV em parceria com a Federação Mineira de Basketball, proporciona aulas de basquete a 90

crianças 2 vezes por semana.

1ª Chamada Pública de Projetos

A Chamada Pública convidou instituições sem fins lucrativos e pessoas físicas a apresentarem projetos sociais transformadores na área de educação, com foco em meio ambiente, esporte e cultura. Os projetos passaram por processo seletivo e votação popular via Portal do Instituto e os quatro vencedores, abaixo descritos, receberam o aporte de R\$ 50 mil, durante 4 meses, além de um acompanhamento na efetivação dos seus projetos.

- Viver Basquete: atuação em Nova Lima, investiu o valor recebido no ensino de esporte a crianças e jovens, oferecendo uma alternativa saudável contra a violência, possibilitando novas perspectivas para essas pessoas.

- Aprendizagem Criativa: trabalho com oficinas para aproximação de ciência e artes, por meio do desenvolvimento de projetos coletivos em bibliotecas, museus e parques da cidade de São Paulo. Os educadores impactados passaram a enxergar outros espaços como extensão da escola e que a aprendizagem criativa pode ser uma potente forma de expressão. Foram realizadas 14 oficinas em três escolas.

- Oportunidade para Brilhar: atua em Nova Contagem, na Região Metropolitana de Belo Horizonte, e visa contribuir para a proteção de direitos das crianças e adolescentes expostas a vulnerabilidade social, por meio de atividades esportivas (tae-kwon-do, futsal e basquete), realizadas fora do turno escolar.

- Coração da Terra: com sede em Belo Horizonte, trabalhou com educação ambiental, oferecendo oficinas sobre a conscientização ambiental, técnicas de utilização da terra como pigmento para o desenvolvimento e oficina de compostagem.

Voluntários MRV

O programa de voluntariado do IMRV, conta hoje com mais de 1.300 voluntários. Temos um time solidário e com muita vontade de cuidar dos realizadores do futuro.

A seguir, alguns projetos desenvolvidos por meio do voluntariado:

- Direito de Saber: o Direito de Saber foi criado para levar orientações jurídicas aos colaboradores MRV (obras e Sede). Em 2016, foram realizadas doze ações com a participação de vinte e dois advogados voluntários, beneficiando 124 colaboradores.

- Junior Achievement: nosso objetivo é despertar o espírito empreendedor nos jovens, ainda na escola, estimulando o seu desenvolvimento pessoal, proporcionando uma visão clara do mundo dos negócios e facilitando o acesso ao mercado de trabalho dentro de uma perspectiva ética e responsável. Os voluntários do IMRV são capacitados e ministram cursos em escolas para alunos do 9º do ensino médio.

Projetos que IMRV apoia



Com apoio do Instituto, o projeto Escola Nota 10 leva aos canteiros de obra aulas de alfabetização, inclusão digital ou de qualificação profissional no horário de trabalho dos nossos colaboradores. Desde 2011, a empresa desenvolve o programa em todas as suas regionais e hoje já são mais de 170 escolas atendendo mais de 3.300 trabalhadores de diversas áreas.

Localizada em Ribeirão das Neves, a Cidade dos Meninos é uma instituição filantrópica, sem fins lucrativos, que atende crianças e jovens carentes, proporcionando a oportunidade de frequentar escolas de Ensino Médio e Fundamental, reforço escolar, cursos profissionalizantes, esporte, lazer, cultura, atividades de formação moral e humana; além de alimentação e moradia para os que vivem no sistema de internato. Atualmente, a Cidade dos Meninos abriga 192 crianças e jovens, que são acompanhados por uma Mãe Social.



Principais Prêmios

1. MRV é reconhecida pelo seu comportamento consciente no mercado.

6º Prêmio PINI Incorporadora do Ano. A Companhia obteve a maior pontuação no quesito “Comportamento com a Sociedade e Meio Ambiente”.

2. MRV é eleita a maior construtora do país pelo 4º ano consecutivo. A Companhia foi classificada mais uma vez como a maior construtora do Brasil.

Ranking ITC – As 100 Maiores da Construção, na categoria Recordista.

3. Destaque Responsabilidade Socioambiental, pela contribuição para o desenvolvimento sustentável com o Projeto Escola Nota 10

FIESP – Federação das Indústrias do Estado de São Paulo

4. MRV é a marca mais lembrada pelos mineiros pela 17ª vez.

Prêmio Top of Mind, promovido pela revista mineira Mercado Comum. Essa já é a 17ª vez que a MRV ganha a premiação.

5. Troféu Ouro - Melhores práticas no relacionamento com seus clientes em todo o país

Prêmio CIC Brasil promovido pelo Grube Associados

6. MRV Engenharia é campeã no setor CONSTRUÇÃO, empresa de maior prestígio no Brasil

Anuário Época Negócios

7. MRV é campeã na categoria "Mudanças Climáticas - Serviços".

Época Empresa verde

8. Prêmio Sustentar:

1º Lugar na categoria Iniciativas Sustentáveis - Selos de Sustentabilidade MRV

3º Lugar na categoria Serviços Sustentáveis - Assistência técnica na Palma da Mão

9. Melhores da Dinheiro: CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA – CAPITAL ABERTO

IstoÉ Dinheiro

DESEMPENHO FINANCEIRO – MRV - CONSOLIDADO

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Receita Operacional Líquida	1.060	1.074	1.197	1,3% ↓	11,5% ↓	4.197	4.672	10,2% ↓
Resultado financeiro alocado à receita líquida	7	22	11	68,1% ↓	38,0% ↓	52	91	43,1% ↓
Receita Operacional Líquida Total	1.067	1.096	1.208	2,7% ↓	11,7% ↓	4.249	4.763	10,8% ↓
Custo Financeiro alocado ao CMV	35	34	37	2,5% ↑	4,7% ↓	140	133	5,3% ↑
Lucro Bruto	357	353	375	1,1% ↑	5,0% ↓	1.387	1.439	3,6% ↓
% Margem Bruta	33,4%	32,2%	31,1%	1,2 p.p. ↑	2,4 p.p. ↑	32,6%	30,2%	2,4 p.p. ↑
Despesas comerciais	133	128	117	4,4% ↑	14,4% ↑	499	458	9,0% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	12,5%	11,7%	9,6%	0,8 p.p. ↑	2,9 p.p. ↑	11,7%	9,6%	2,1 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	10,3%	9,3%	8,5%	1,0 p.p. ↑	1,9 p.p. ↑	9,5%	8,3%	1,2 p.p. ↑
Despesas gerais e administrativas	69	77	77	10,0% ↓	10,3% ↓	287	280	2,8% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	6,5%	7,1%	6,4%	0,5 p.p. ↓	0,1 p.p. ↑	6,8%	5,9%	0,9 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	5,4%	5,6%	5,6%	0,2 p.p. ↓	0,2 p.p. ↓	5,5%	5,1%	0,4 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	177	176	198	0,5% ↑	10,9% ↓	694	764	9,2% ↓
% Margem EBITDA Ajustada (ex. Equivalência Patrimo	16,6%	16,0%	16,4%	0,5 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	16,3%	16,0%	0,3 p.p. ↑
EBITDA	160	162	174	1,4% ↓	7,7% ↓	637	669	4,7% ↓
% Margem EBITDA	15,0%	14,8%	14,4%	0,2 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑	15,0%	14,0%	1,0 p.p. ↑
Lucro Líquido Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	158	163	164	3,1% ↓	3,9% ↓	614	643	4,5% ↓
% Margem Líquida Ajustada (ex. Equivalência Patrimo	14,8%	14,9%	13,6%	0,1 p.p. ↓	1,2 p.p. ↑	14,5%	13,5%	1,0 p.p. ↑
Lucro Líquido	142	150	140	5,4% ↓	1,2% ↑	557	548	1,7% ↑
% Margem Líquida	13,3%	13,7%	11,6%	0,4 p.p. ↓	1,7 p.p. ↑	13,1%	11,5%	1,6 p.p. ↑
Lucro por Ação (R\$) Ajustado (ex. Equivalência Patrimo	0,358	0,369	0,373	3,1% ↓	4,0% ↓	1,393	1,457	4,4% ↓
Lucro por Ação (R\$)	0,321	0,340	0,317	5,4% ↓	1,3% ↑	1,263	1,240	1,8% ↑
ROE (12 meses) Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	12,2%	12,6%	13,6%	0,3 p.p. ↓	1,4 p.p. ↓	12,2%	13,6%	1,4 p.p. ↓
ROE (anualizado) Ajustado (ex. Equivalência Patrimo	12,2%	12,8%	13,7%	0,6 p.p. ↓	1,5 p.p. ↓	12,2%	13,7%	1,5 p.p. ↓
ROE (12 meses)	11,1%	11,3%	11,9%	0,2 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓	11,1%	11,9%	0,8 p.p. ↓
ROE (anualizado)	10,9%	11,8%	11,7%	0,8 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓	10,9%	11,7%	0,8 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.059	2.186	2.656	5,8% ↓	22,5% ↓	2.059	2.656	22,5% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.225)	(1.315)	(1.545)	6,8% ↓	20,7% ↓	(1.225)	(1.545)	20,7% ↓
Resultado a Apropriar	834	871	1.110	4,2% ↓	24,9% ↓	834	1.110	24,9% ↓
% Margem do Resultado a apropriar	40,5%	39,8%	41,8%	0,7 p.p. ↑	1,3 p.p. ↓	40,5%	41,8%	1,3 p.p. ↓
Geração de Caixa	147	41	247	261,1% ↑	40,6% ↓	511	806	36,5% ↓
Dívida líquida (caixa líquido)	293	311	525	5,9% ↓	44,3% ↓	293	525	44,3% ↓
Dívida Líquida / PL Total	5,4%	5,7%	10,4%	0,3 p.p. ↓	5,0 p.p. ↓	5,4%	10,4%	5,0 p.p. ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses (ex. Equivalência Patrimo	0,42x	0,43x	0,69x	2,9% ↓	38,7% ↓	0,42x	0,69x	38,7% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,46x	0,48x	0,79x	3,9% ↓	41,6% ↓	0,46x	0,79x	41,6% ↓

DESEMPENHO OPERACIONAL

Nota: Todos os valores incluídos neste relatório consideram a participação atribuída aos acionistas da Companhia, exceto quando mencionado o contrário.

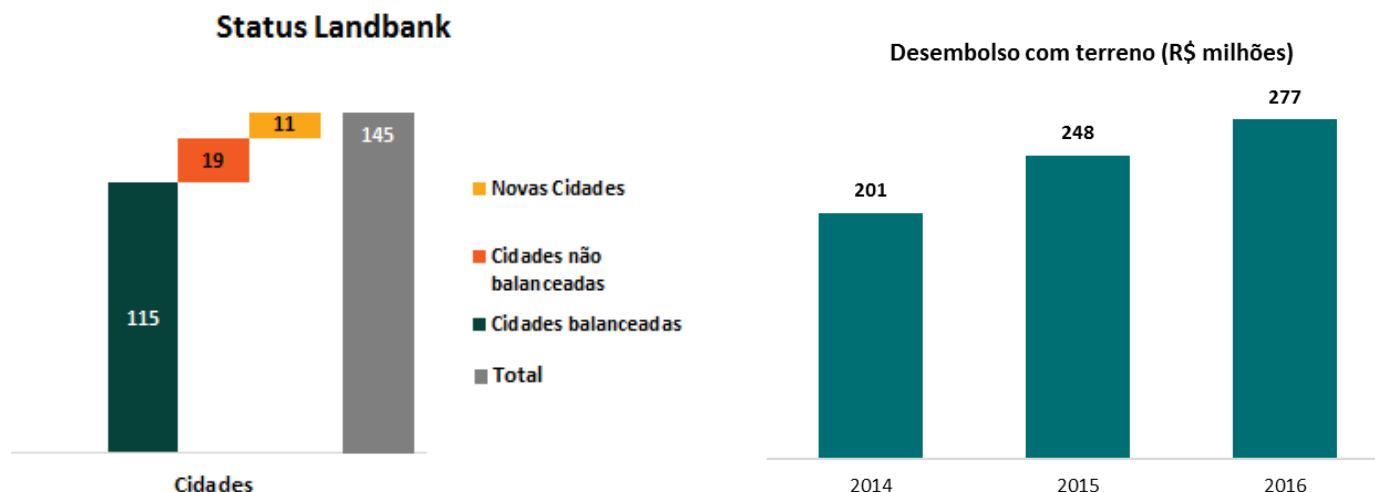
Indicadores Operacionais	2016	2015	2014	Var. 2016 x 2015	Var. 2016 x 2014
Banco de Terrenos (%MRV)					
Landbank (em R\$ bilhões)	41,1	33,5	26,6	22,8% ↑	54,6% ↑
Número de Unidades	273.677	219.061	179.970	24,9% ↑	52,1% ↑
Número de empreendimentos	652	498	393	30,9% ↑	65,9% ↑
Por fonte de financiamento - FGTS	99%	98%	84%	1,5 p.p. ↑	15,6 p.p. ↑
Por fonte de financiamento - SBPE	1%	2%	16%	1,6 p.p. ↓	15,7 p.p. ↓
Lançamentos (%MRV)					
VGv (em R\$ milhões)	3.987	4.704	4.354	15,2% ↓	8,4% ↓
Número de Unidades	26.366	31.871	29.297	17,3% ↓	10,0% ↓
Por fonte de financiamento - FGTS	100%	89%	74%	11,3 p.p. ↑	26,4 p.p. ↑
Por fonte de financiamento - SBPE	0%	11%	26%	11,3 p.p. ↓	26,4 p.p. ↓
Por região - Capital	12%	21%	26%	9,2 p.p. ↓	13,4 p.p. ↓
Por região - Região Metropolitana	39%	14%	30%	25,0 p.p. ↑	8,8 p.p. ↑
Por região - Interior	49%	64%	44%	15,6 p.p. ↓	4,3 p.p. ↑
Vendas Contratadas (%MRV)					
Vendas (em R\$ milhões)	5.259	5.497	6.013	4,3% ↓	12,5% ↓
Número de Unidades	34.082	35.782	41.325	4,8% ↓	17,5% ↓
Por fonte de financiamento - FGTS	94%	86%	82%	8,0 p.p. ↑	11,5 p.p. ↑
Por fonte de financiamento - SBPE	6%	14%	18%	7,8 p.p. ↓	11,5 p.p. ↓
Por região - Capital	20%	21%	21%	1,2 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓
Por região - Região Metropolitana	30%	29%	27%	0,8 p.p. ↑	2,5 p.p. ↑
Por região - Interior	50%	50%	52%	0,5 p.p. ↑	1,5 p.p. ↓
Produção e Crédito Imobiliário (100%)					
Unidades Produzidas	34.898	38.717	35.425	9,9% ↓	1,5% ↓
Unidades Concluídas	37.459	37.540	35.328	0,2% ↓	6,0% ↑
Nº de canteiros de obra	214	223	251	4,0% ↓	14,7% ↓
Unidades Contratadas	24.146	21.835	42.408	10,6% ↑	43,1% ↓
Unidades Repassadas	30.683	31.702	36.059	3,2% ↓	14,9% ↓

Banco de Terrenos

Durante o ano de 2016, as condições para aquisição de terrenos continuaram atrativas, proporcionando boas oportunidades para a Companhia fazer a expansão equilibrada do seu banco, usufruindo ao máximo do potencial de mercado. O nosso landbank possui 99% das unidades elegíveis ao FGTS, segmento que apresenta maior resiliência nas vendas.

A forte geração de caixa nos deu condições para sermos agressivos na aquisição dos melhores terrenos das cidades onde atuamos. Nos últimos 3 anos, investimos R\$ 726 milhões na compra desses ativos.

Grande parte dos negócios foram feitos com pagamento em dinheiro, o que reduziu o volume de permutas no período. Vale ressaltar que a grande parte dos pagamentos são efetuados em parcelas e vinculados a eventos futuros (licenças, alvarás, etc).



A Companhia vem investindo na estratégia de equilíbrio do seu Landbank, especialmente nas capitais e regiões metropolitanas (RM), onde não tínhamos estoque adequado de terrenos.

Nessas regiões possuímos grande potencial para aumento do Market Share, uma vez que: (i) concentram grande demanda com baixa oferta (ii) possuímos conhecimento profundo do mercado e (iii) já contamos com estrutura pronta para ampliar nossa atuação.

O landbank cada vez mais maduro possibilitará o aumento no volume de lançamentos, contribuindo para maior equilíbrio do estoque comercial e impulsionando o crescimento da Companhia.

A estrutura de SG&A atual está pronta para absorver o crescimento da Companhia sem necessidade de investimentos.

Lançamentos

Todos os lançamentos realizados pela Companhia em 2016 foram elegíveis ao FGTS, total de R\$ 4 bilhões. Com boa disponibilidade de recursos e taxas de juros atrativas, a saúde financeira deste funding vem contribuindo para a performance positiva do segmento econômico.

Os lançamentos de 2016 foram impactados especialmente no 2S16 devido à forte greve dos bancos ocorrida no mês de Setembro e eleições municipais. Alguns projetos apresentados não foram aprovados a tempo de serem lançados.

As grandes capitais brasileiras bem como as regiões metropolitanas concentram a maior parte da demanda habitacional do Brasil. No ano de 2016, tivemos 51% dos lançamentos realizados em capitais e/ou regiões metropolitanas, aumento de 16 p.p. quando comparado a 2015.

Dos R\$ 41,1 bilhões do banco de terrenos, R\$ 2,5 bilhões já possuem registro de incorporação (RI) emitidos, o equivalente a 17.763 unidades. O lançamento dessas unidades está vinculado ao nível de estoque de cada região e também à contratação dos empreendimentos junto às instituições financeiras (contratação PJ), pois este é determinante para o repasse do cliente durante a fase de obra.

Vendas Contratadas

Durante o ano de 2016, a Companhia aumentou o foco na venda de unidades elegíveis ao FGTS, o que representou 94% do total. Essa estratégia tem o objetivo de atender um mercado com alta demanda e boas condições de crédito. Adicionalmente, a oferta de produtos nesse segmento ainda está abaixo da capacidade de absorção do mercado.

Em 2016, as vendas brutas da Companhia apresentaram crescimento recorrente, reflexo do mercado resiliente, lançamentos cada vez mais assertivos e grande demanda. As vendas contratadas totalizaram R\$ 5,3 bilhões ou aproximadamente 34 mil unidades.

O nosso mercado de atuação continua forte e demandante, lançamos produtos em novas regiões e abastecemos cidades com estoque baixo e boa demanda, tornando-as mais aderentes. O foco nas vendas de unidades elegíveis ao FGTS é reflexo da performance sólida do segmento de imóveis econômicos, com taxas de juros atrativas e disponibilidade de crédito.

Produção

Encerramos o ano com um total de 32.731 unidades produzidas, em linha com as unidades vendidas do período.

A Companhia segue focada na melhora de sua produtividade, aumentando a velocidade de produção (VP) e reduzindo a necessidade de mão de obra (IP) para produzir uma unidade. Esta evolução é consequência dos investimentos realizados em treinamentos, mão-de-obra cada vez mais qualificada e migração do processo produtivo para fôrma de alumínio. Dessa forma, nossas equipes estão cada vez mais experientes, o que torna o nosso processo mais maduro, eficiente e com menor discrepância entre as regionais. Alcançamos em 2016 o maior patamar histórico de produtividade.

Adicionalmente, a Companhia vem fortalecendo sua política de austeridade no controle dos custos de produção, renegociação dos contratos com fornecedores e revisão de processos.

O principal impacto dessas ações pode ser observado no forte crescimento da rentabilidade da Companhia, com aumento recorrente da margem bruta dos projetos, alcançando seu maior patamar dos últimos 6 anos.

Nos últimos 3 anos, entregamos mais de 120 mil unidades, o equivalente a uma cidade de 270 mil habitantes.

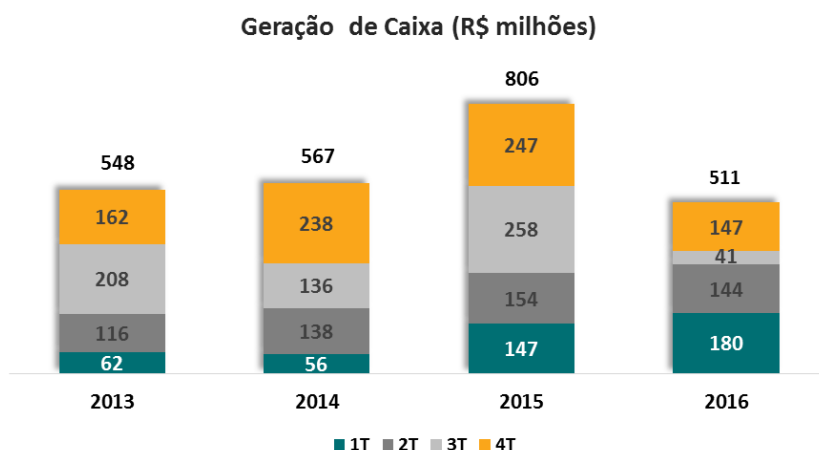
Crédito Imobiliário

Em 2016, alcançamos 29 mil unidades repassadas, em linha com as unidades vendidas e produzidas, garantindo assim a excelência no nosso fluxo de recebíveis. Excepcionalmente do 3T16, tivemos um volume menor de repasses devido a forte greve bancária no período.

A disponibilização de financiamento aos nossos clientes é de fundamental importância para o negócio. Nestes 37 anos de operação, desenvolvemos um forte relacionamento com as instituições financeiras provedoras de crédito, especialmente com a Caixa Econômica Federal (CEF) e o Banco do Brasil (BB), parceiros fundamentais neste processo.

GERAÇÃO DE CAIXA

Ao longo de 2016, reportamos sólidos resultados operacionais e financeiros, mantendo o ritmo e equilíbrio das nossas operações. Nos últimos 4 anos atingimos R\$ 2,4 bilhões de geração de caixa, com robusta posição de caixa de R\$ 2 bilhões e alavancagem de apenas 5,4% dívida líquida/patrimônio



O desempenho financeiro da Companhia nos permite aumentar o retorno ao acionista através do pagamento extraordinário de dividendos, e, ainda manter confortável alavancagem e posição de caixa bruto.

A conclusão do processo de vendas simultâneas em 2015, garantiu durante o ano de 2016 que a Companhia melhorasse ainda mais a eficiência nos repasses e redução do ciclo de recebimento, além de contribuir para a redução dos distratos. A continuidade dessas melhorias e a expansão da margem líquida refletirão em um aumento do ROE no futuro.

Iniciaremos a revisão gradual da nossa estrutura de capital com o objetivo de aumentar o retorno do acionista.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO CONSOLIDADO

Nota: Todos os valores incluídos neste relatório consideram o lucro e patrimônio líquido atribuído aos acionistas da Controladora, exceto quando mencionado ao contrário.

Indicadores Financeiros	2016	2015	2014	Var. 2016 x 2015	Var. 2016 x 2014
Receita Operacional Líquida	4.249	4.763	4.186	10,8% ↓	1,5% ↑
Lucro Bruto	1.387	1.439	1.184	3,6% ↓	17,1% ↑
% Margem Bruta	32,6%	30,2%	28,3%	2,4 p.p. ↑	4,4 p.p. ↑
Despesas comerciais	499	458	356	9,0% ↑	39,9% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	11,7%	9,6%	8,5%	2,1 p.p. ↑	3,2 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	9,5%	8,3%	5,9%	1,2 p.p. ↑	3,5 p.p. ↑
Despesas gerais e administrativas	287	280	259	2,8% ↑	10,9% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	6,8%	5,9%	6,2%	0,9 p.p. ↑	0,6 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	5,5%	5,1%	4,3%	0,4 p.p. ↑	1,2 p.p. ↑
EBITDA	637	669	862	4,7% ↓	26,1% ↓
% Margem EBITDA	15,0%	14,0%	20,6%	1,0 p.p. ↑	5,6 p.p. ↓
Lucro Líquido	557	548	720	1,7% ↑	22,6% ↓
% Margem Líquida	13,1%	11,5%	17,2%	1,6 p.p. ↑	4,1 p.p. ↓
Lucro por ação	1,263	1,240	1,570	1,8% ↑	19,6% ↓
Receita Bruta de Vendas a Apropriar	2.059	2.656	3.698	22,5% ↓	44,3% ↓
Resultado a Apropriar	834	1.110	1.595	24,9% ↓	47,7% ↓
% Margem do Resultado a Apropriar	40,5%	41,8%	43,1%	1,3 p.p. ↓	2,6 p.p. ↓

Receita Operacional Líquida Consolidada

No ano de 2016, a receita da Companhia alcançou um patamar saudável de R\$ 4,2 bilhões, sendo a queda em relação a 2015 impactada especialmente pela redução no volume de vendas e unidades produzidas no período.

Lucro Bruto Consolidado

Pelo 6º ano consecutivo apresentamos uma importante melhoria na margem bruta. O aumento contínuo da margem bruta dos projetos é consequência da alta capacidade de execução da Companhia, com evolução contínua da performance operacional dos nossos projetos, especialmente aqueles iniciados a partir de 2014.

Possuímos um controle de custos rigoroso e gestão sistêmica dos projetos, reduzindo o risco de desvios e discrepâncias entre os projetos.

Ainda, nos últimos anos, tivemos sucesso na renovação dos contratos de fornecimento bem como na aquisição de terrenos, o que contribuiu para a manutenção/redução dos preços dos materiais.

Despesas Comerciais Consolidadas

Durante o ano de 2016, tivemos um aumento nas despesas comerciais, reflexo do aumento das despesas com marketing, para manutenção do patamar de vendas da Companhia em um mercado mais desafiador.

Despesas Gerais e Administrativas Consolidadas

Durante o ano, a Companhia atuou em diferentes frentes para minimizar os impactos das discussões relacionadas aos atrasos de obra e modelo de vendas/pagamento de comissão, principais ofensores da linha de despesas com G&A.

Este trabalho vem produzindo efeitos bastante positivos com nossos clientes, diminuindo os valores de indenizações bem como o aumento de acordos judiciais. Como consequência pudemos observar uma queda nos valores das despesas relacionadas a estes temas.

Estamos constantemente revisando a nossa estrutura com o objetivo de adequar as despesas de SG&A, nesse sentido tivemos uma redução de 4,5% no headcount administrativo, alcançando o patamar ideal para sustentar nosso crescimento.

Resultado Financeiro Consolidado

Os custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados à construção de imóveis são capitalizados.

O aumento da posição bruta de caixa e CDI no período contribuiu para o incremento de 16,3% na receita financeira. Adicionalmente, destacamos que o resultado financeiro é composto por receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis, que são oriundas das contas a receber de unidades com habite-se e são corrigidas por IGP-M e IPCA.

LAJIDA Consolidado

O LAJIDA consolidado (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização ou EBITDA em inglês)

em R\$ milhões	2016	2015	2014	Var.2016 x 2015	Var.2016 x 2014
Lucro antes dos impostos	668	699	815	4,3% ↓	17,9% ↓
Depreciações e Amortizações	42	37	36	13,3% ↑	15,4% ↑
Resultado Financeiro	(214)	(200)	(111)	6,7% ↑	92,5% ↑
Encargos financeiros incluídos no CMV	140	133	122	5,3% ↑	14,6% ↑
EBITDA	637	669	862	4,7% ↓	26,1% ↓
Margem EBITDA	15,0%	14,0%	20,6%	1,0 p.p. ↑	5,6 p.p. ↓

Endividamento

Desde 2012, quando começamos a reportar geração de caixa, a Companhia vem reduzindo o seu nível de alavancagem passando a dívida líquida/PL de 49,1% para 5,4% no 4T16.

Encerramos 2016 com uma cobertura de 175% da dívida atrelada à variação do CDI, sendo, R\$ 2 bilhões de caixa bruto aplicado para uma dívida corporativa de R\$ 1,1 bilhão.

A eficiente estrutura de capital da Companhia nos mantém com o melhor rating do setor. A recorrente geração de caixa contribuirá para em algum momento atingirmos caixa líquido.

Dívida Líquida Consolidada (R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	dez/16	set/16	dez/15	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
Dívida total	2.314	2.105	2.250	9,9% ↑	2,8% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	(2.021)	(1.795)	(1.724)	12,6% ↑	17,2% ↑
Dívida Líquida	293	311	525	5,9% ↓	44,3% ↓
Total do Patrimônio Líquido	5.437	5.437	5.050	0,0% ↑	7,7% ↑
Dívida Líquida / PL Total	5,4%	5,7%	10,4%	0,3 p.p. ↓	5,0 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	637	650	669	2,1% ↓	4,7% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,46x	0,48x	0,79x	3,9% ↓	41,6% ↓
EBITDA 12 meses Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	694	716	764	3,0% ↓	9,2% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses (ex. Equivalência Patrimor	0,42x	0,43x	0,69x	2,9% ↓	38,7% ↓

Cronograma de vencimento da dívida consolidada (R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	Financiamento a Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses	400	537	937
13 a 24 meses	489	430	919
25 a 36 meses	257	139	396
37 a 48 meses	6	12	18
48 meses em diante	4	39	43
Dívida Total	1.157	1.157	2.314

* Inclui arrendamento mercantil e Finame

Dividendos

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2016 são como segue:

Dividendos propostos - % do lucro disponível para distribuição (R\$ milhões)	2016	2015	2014
Mínimos obrigatórios - 25%	132	130	171
Adicionais propostos	-	26	-
Intermediários Extraordinários	150	-	-
Totais Propostos	282	156	171

Dividendos propostos por ação (R\$)	2016	2015	2014
Valor por ação	0,640	0,354	0,384

Programa de Recompra

Desde Ago/2011 temos programas de recompra de ações ativos, para permanência em tesouraria e eventual cancelamento ou alienação.

O programa de recompra vigente tem como prazo máximo para recompra o dia 19/12/2017.

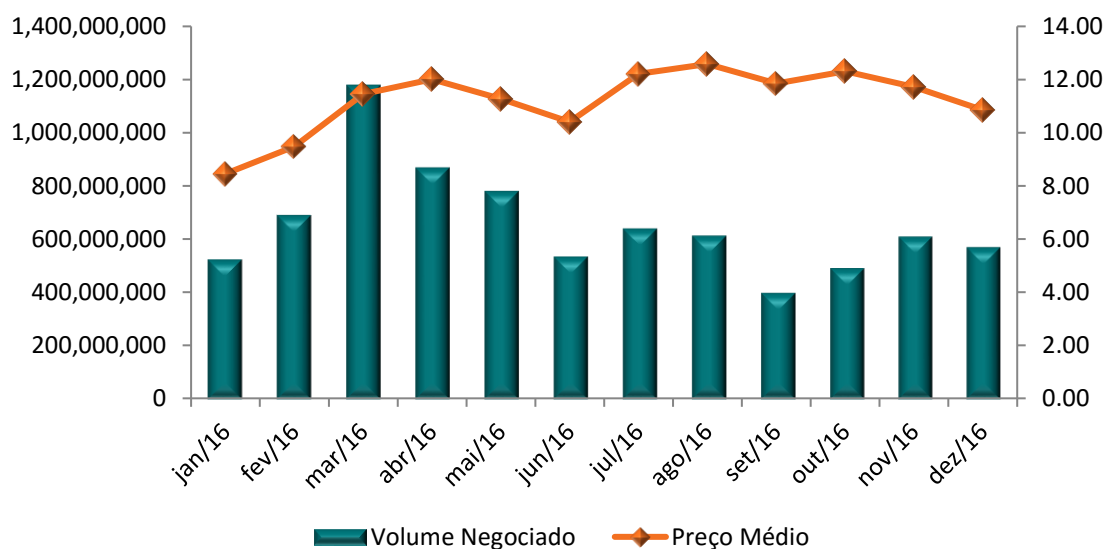
Plano de Recompra	
Vigência	19/12/2017
Status	Ativo
Quantidade Máxima	20.000.000
Quantidade Adquirida até 31/12/2016	0
Ações em Tesouraria (31/12/2016)	2.868.066

MERCADO DE AÇÕES

Liquidez

No ano de 2016, o volume financeiro negociado foi, em média, de R\$ 31,7 milhões por dia.

Evolução do Preço Médio (MRVE3) (R\$)
e Volume Negociado (R\$ milhões)



LOG COMMERCIAL PROPERTIES

LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG-CP”) é uma empresa voltada ao desenvolvimento de propriedades comerciais e industriais. Controlada em conjunto, vem continuamente agregando valor para a MRV e seus acionistas. A LOG CP, a partir do terceiro trimestre de 2013, quando do pedido de registro de Companhia aberta na categoria “B” na CVM, passou a disponibilizar seus resultados de forma independente. Os relatórios da LOG CP estão disponíveis no *website* da MRV (http://ri.mrv.com.br/relatorios_trimestrais.aspx?l=1) e de seu próprio *website* (<http://www.logcp.com.br/arquivos/3>).

URBAMAIS

A Urbamais vem consolidando o seu crescimento desde a sua criação, sendo que no ano de 2016 este crescimento evidencia-se no andamento de seus empreendimentos, bem como nos resultados alcançados.

Empreendimentos

A Urbamais efetuou a entrega do seu primeiro loteamento, o Parque Atlanta. Localizado em Araraquara – SP, o projeto foi lançado em agosto de 2014 e entregue em junho de 2016, dois meses antes do prazo previsto.

O Parque Atlanta é um loteamento fechado que conta com extensa área verde e lazer completo, possui um VGV total de R\$ 34 milhões e 335 lotes. No final de 2016, todas as unidades do loteamento estavam vendidas.

No primeiro semestre de 2016, foi realizado o lançamento do empreendimento Jardim de Campos com 464 lotes e VGV total estimado de R\$ 28 milhões. O loteamento aberto está localizado em Campos dos Goytacazes (RJ) em região próxima ao centro da cidade.

No 4T16, a Urbamais realizou o lançamento de mais um empreendimento de loteamento fechado – Jardim dos Girassóis, com 1.137 lotes e um total de VGV estimado de R\$ 70 milhões. Localizado em Feira de Santana (BA), no novo vetor de crescimento da cidade e se destaca pela proximidade da rede de comércio e serviços. Este é o segundo projeto da Companhia na cidade, dando continuidade ao complexo Recanto das Flores.

O crescimento em VGV Lançado foi de 21% em 2016, se comparado com 2015. Seguindo a mesma tendência de crescimento, as vendas contratadas apresentaram um aumento de 10,4% no ano de 2016, em montantes equivalentes ao percentual de participação da Urbamais. As vendas contratadas de todos os empreendimentos incluindo nossos parceiros atingiram R\$ 80,8 milhões em 2016.

A produção de unidades teve crescimento de 88,2% no ano de 2016 em relação à 2015, em montantes equivalentes ao percentual de participação da Urbamais. O total de unidades produzidas de todos os empreendimentos incluindo nossos parceiros alcançaram 1.161 unidades em 2016.

Outro ponto de destaque, foi o crescimento de 10,7% do banco de terrenos em relação à 2015, atingindo R\$ 2,4 bilhões.

Resultados

Em função do maior volume de projetos em andamento, combinado com a evolução das obras, a Urbamais encerrou 2016 com uma receita líquida de R\$ 56,3 milhões, crescimento de 156% em relação ao ano anterior.

A continuidade do crescimento da receita líquida permitiu uma diluição das despesas operacionais, resultando em 29,6% de margem EBITDA e 25,5% de margem líquida, ambas com crescimento em relação a 2015.

O lucro líquido e o EBITDA apurados em 2016 foram de R\$ 14,3 e R\$ 16,7 milhões, respectivamente. Tais resultados apresentam um aumento de cerca de 200% em relação ao ano anterior.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - Ernst & Young Auditores Independentes S/S ("Ernst & Young") - não prestaram durante o ano de 2016 serviços que não os relacionados à auditoria externa, com exceção dos serviços profissionais relacionados à emissão de carta conforto sobre as informações contábeis e financeiras apresentadas no prospecto de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, contratados em 06 de setembro de 2016 pelo valor total de R\$134 mil reais. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho de Administração, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.

AGRADECIMENTOS

A Administração da MRV agradece aos acionistas, aos clientes e fornecedores e às instituições financeiras pelo apoio e confiança, e aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte, pelos resultados alcançados.

Belo Horizonte, 07 de março de 2017.

A Administração