Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016 8

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015 9

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014 10

Demonstração do Valor Adicionado 11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 12

Balanço Patrimonial Passivo 14

Demonstração do Resultado 16

Demonstração do Resultado Abrangente 17

Demonstração do Fluxo de Caixa 18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016 20

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015 21

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014 22

Demonstração do Valor Adicionado 23

Relatório da Administração 25

Notas Explicativas 27

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva 59

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 62

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 63

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes 64

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	165.001.783
Preferenciais	0
Total	165.001.783
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	3.320.649	3.172.164	2.812.872
1.01	Ativo Circulante	473.907	335.538	161.165
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	24.141	3.151	18.627
1.01.02	Aplicações Financeiras	444.245	299.168	86.932
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	444.245	299.168	86.932
1.01.06	Tributos a Recuperar	6	0	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.515	33.219	55.606
1.01.08.03	Outros	5.515	33.219	55.606
1.01.08.03.02	Outros créditos	629	393	26.201
1.01.08.03.03	Dividendos a receber de controladas em conjunto	4.886	32.826	29.405
1.02	Ativo Não Circulante	2.846.742	2.836.626	2.651.707
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	62.531	36.592	33.494
1.02.01.03	Contas a Receber	14.618	14.618	14.618
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	14.618	14.618	14.618
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	596	1.667	1.104
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	596	1.667	1.104
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	47.317	20.307	17.772
1.02.01.09.03	Impostos a compensar	17.522	11.917	17.717
1.02.01.09.05	Outros	29.795	8.390	55
1.02.02	Investimentos	2.779.383	2.792.235	2.607.748
1.02.03	Imobilizado	843	2.535	3.971
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	843	2.535	3.971
1.02.04	Intangível	3.985	5.264	6.494
1.02.04.01	Intangíveis	3.985	5.264	6.494

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	3.320.649	3.172.164	2.812.872
2.01	Passivo Circulante	481.594	459.595	395.364
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.188	3.302	6.167
2.01.02	Fornecedores	527	1.332	1.662
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	527	1.332	1.662
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.533	944	25
2.01.05	Outras Obrigações	475.346	454.017	371.490
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	419.897	348.374	258.458
2.01.05.02	Outros	55.449	105.643	113.032
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	54.676	105.453	112.652
2.01.05.02.04	Contas a pagar	773	190	380
2.01.06	Provisões	0	0	16.020
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0	16.020
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	0	0	16.020
2.02	Passivo Não Circulante	11.226	10.277	3.774
2.02.03	Tributos Diferidos	5.941	5.992	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.941	5.992	0
2.02.04	Provisões	5.285	4.285	3.774
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.285	4.285	3.774
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.285	4.285	3.774
2.03	Patrimônio Líquido	2.827.829	2.702.292	2.413.734
2.03.01	Capital Social Realizado	1.356.704	1.220.000	1.050.000
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.482.242	1.493.409	1.374.851
2.03.04.01	Reserva Legal	146.442	134.931	112.730
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.210.262	1.085.069	937.270
2.03.04.10	A disposição da assembléia geral	125.538	273.409	324.851

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	178.798	416.523	450.466
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-55.735	-68.222	-75.355
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-46.055	-55.665	-60.545
3.04.02.02	Honorários da administração	-9.680	-12.557	-14.810
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	113	22.813	-3.366
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-368	-105	-1.413
3.04.05.01	Provisão para perdas com investimentos	0	0	-1.121
3.04.05.02	Despesas tributárias	-368	-105	-292
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	234.788	462.037	530.600
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	178.798	416.523	450.466
3.06	Resultado Financeiro	51.364	33.480	23.858
3.06.01	Receitas Financeiras	51.378	34.757	24.444
3.06.02	Despesas Financeiras	-14	-1.277	-586
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	230.162	450.003	474.324
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	51	-5.992	0
3.08.02	Diferido	51	-5.992	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	230.213	444.011	474.324
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	230.213	444.011	474.324
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,43000	2,89000	3,23000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,43000	2,89000	3,23000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido do Período	230.213	444.011	474.324
4.03	Resultado Abrangente do Período	230.213	444.011	474.324

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	325.350	523.910	387.497
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-47.792	-63.253	-65.965
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	230.213	444.011	474.324
6.01.01.03	Variação monetária e juros, líquidos	-51.970	-34.632	-22.746
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	3.076	3.547	3.818
6.01.01.05	Baixa de bens imobilizado e intagível	0	0	6
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-234.788	-462.037	-530.600
6.01.01.07	Provisão para perdas com investimentos	0	0	1.121
6.01.01.08	Amortização de ágio mais valia	16.569	4.529	8.112
6.01.01.09	Baixa de investimento	135	0	0
6.01.01.10	Provisão/reversão para riscos e processos judiciais	1.000	512	0
6.01.01.11	Ganho em investimento com compra vantajosa	-11.976	-25.175	0
6.01.01.12	Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	-51	5.992	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	373.142	587.163	453.462
6.01.02.02	Dividendos recebidos de controladas	352.367	528.301	483.264
6.01.02.03	Outros ativos	19.533	61.330	-20.225
6.01.02.04	Fornecedores	-805	-330	-11.319
6.01.02.05	Outros passivos	2.047	-2.138	1.742
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-221.512	-466.087	-316.187
6.02.01	Aplicações em títulos financeiros	-298.911	-414.678	-218.143
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	204.477	235.229	261.609
6.02.03	Aquisição / Aporte em controladas	-117.364	-285.757	-352.475
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-105	-881	-2.984
6.02.05	Mais valia na aquisição de investimentos	-9.609	0	-4.194
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-82.848	-73.299	-55.608
6.03.01	Partes relacionadas	72.597	89.353	83.564
6.03.02	Dividendos pagos	-155.445	-162.652	-139.172
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	20.990	-15.476	15.702
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.151	18.627	2.925

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	24.141	3.151	18.627

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.220.000	-11.117	1.493.409	0	0	2.702.292
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.220.000	-11.117	1.493.409	0	0	2.702.292
5.04	Transações de Capital com os Sócios	136.704	0	-186.704	-54.676	0	-104.676
5.04.01	Aumentos de Capital	136.704	0	-136.704	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-54.676	0	-54.676
5.04.08	Dividendos adicionais	0	0	-50.000	0	0	-50.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.213	0	230.213
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.213	0	230.213
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	175.537	-175.537	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	11.511	-11.511	0	0
5.06.06	Reserva de expansão	0	0	38.488	-38.488	0	0
5.06.07	Parcela a disposição da Assembléia Geral	0	0	125.538	-125.538	0	0
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.050.000	-11.117	1.374.851	0	0	2.413.734
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.050.000	-11.117	1.374.851	0	0	2.413.734
5.04	Transações de Capital com os Sócios	170.000	0	-220.000	-105.453	0	-155.453
5.04.01	Aumentos de Capital	170.000	0	-170.000	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-50.000	-105.453	0	-155.453
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	444.011	0	444.011
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	444.011	0	444.011
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	338.558	-338.558	0	0
5.06.04	Constiuição de reserva legal	0	0	22.201	-22.201	0	0
5.06.05	Reserva de expansão	0	0	42.948	-42.948	0	0
5.06.06	Parcela à disposição da Assembléia Geral	0	0	273.409	-273.409	0	0
5.07	Saldos Finais	1.220.000	-11.117	1.493.409	0	0	2.702.292

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.050.000	38.297	1.013.179	0	0	2.101.476
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.050.000	38.297	1.013.179	0	0	2.101.476
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-49.414	0	-112.652	0	-162.066
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-112.652	0	-112.652
5.04.08	Ágio na aquisição de participação de não controladores	0	-49.414	0	0	0	-49.414
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	474.324	0	474.324
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	474.324	0	474.324
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	361.672	-361.672	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	23.716	-23.716	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	13.105	-13.105	0	0
5.06.06	Á disposição da assembléia geral	0	0	324.851	-324.851	0	0
5.07	Saldos Finais	1.050.000	-11.117	1.374.851	0	0	2.413.734

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.01	Receitas	17.854	27.528	4.123
7.01.02	Outras Receitas	17.854	27.528	4.123
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-17.708	-25.221	-22.858
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.708	-22.572	-22.360
7.02.04	Outros	-1.000	-2.649	-498
7.03	Valor Adicionado Bruto	146	2.307	-18.735
7.04	Retenções	-19.645	-8.076	-11.930
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-19.645	-8.076	-11.930
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-19.499	-5.769	-30.665
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	286.166	496.794	555.044
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	234.788	462.037	530.600
7.06.02	Receitas Financeiras	51.378	34.757	24.444
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	266.667	491.025	524.379
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	266.667	491.025	524.379
7.08.01	Pessoal	28.079	33.610	42.534
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.549	28.265	33.529
7.08.01.02	Benefícios	3.295	3.618	7.631
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.235	1.727	1.374
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.379	12.106	6.910
7.08.02.01	Federais	5.046	11.932	6.737
7.08.02.03	Municipais	333	174	173
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.996	1.298	611
7.08.03.02	Aluguéis	2.982	21	25
7.08.03.03	Outras	14	1.277	586
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	14	1.277	586
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	230.213	444.011	474.324
7.08.04.02	Dividendos	54.676	105.453	112.652
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	175.537	338.558	361.672

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	3.516.165	3.291.023	3.415.876
1.01	Ativo Circulante	2.263.087	1.779.434	1.993.175
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	103.875	78.840	128.411
1.01.02	Aplicações Financeiras	459.980	314.489	106.071
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	459.980	314.489	106.071
1.01.03	Contas a Receber	622.340	528.683	1.060.113
1.01.03.01	Clientes	622.340	528.683	1.060.113
1.01.04	Estoques	1.042.903	814.911	635.957
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	1.042.903	814.911	635.957
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.956	2.780	1.745
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.956	2.780	1.745
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	32.033	39.731	60.878
1.01.08.03	Outros	32.033	39.731	60.878
1.01.08.03.02	Dividendos a receber de controladas em conjunto	4.886	32.826	29.405
1.01.08.03.04	Outros créditos	27.147	6.905	31.473
1.02	Ativo Não Circulante	1.253.078	1.511.589	1.422.701
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	941.518	1.117.350	1.005.057
1.02.01.03	Contas a Receber	296.885	443.157	332.388
1.02.01.03.01	Clientes	296.885	443.157	332.388
1.02.01.04	Estoques	598.875	629.657	634.124
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	598.875	629.657	634.124
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	483	1.843	638
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	483	1.843	638
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	45.275	42.693	37.907
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	17.522	11.924	17.717
1.02.01.09.06	Outros créditos	27.753	30.769	20.190
1.02.02	Investimentos	306.453	385.934	406.654
1.02.02.01	Participações Societárias	306.453	385.934	406.654
1.02.03	Imobilizado	1.111	2.842	4.296

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.111	2.842	4.296
1.02.04	Intangível	3.996	5.463	6.694
1.02.04.01	Intangíveis	3.996	5.463	6.694

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	3.516.165	3.291.023	3.415.876
2.01	Passivo Circulante	445.047	318.640	867.047
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.422	8.844	13.773
2.01.02	Fornecedores	19.585	21.944	45.452
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.585	21.944	45.452
2.01.03	Obrigações Fiscais	38.869	29.924	50.301
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	38.869	29.924	50.301
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	26.177	22.104	42.305
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	12.692	7.820	7.996
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	224.958	56.811	456.491
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	224.958	56.811	456.491
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	224.958	56.811	456.491
2.01.05	Outras Obrigações	157.213	201.117	301.030
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	19.506	11.038	15.495
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	19.506	11.038	15.495
2.01.05.02	Outros	137.707	190.079	285.535
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	54.676	105.453	112.652
2.01.05.02.04	Contas a pagar	48.160	26.580	35.049
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	12.254	44.774	28.249
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	7.081	3.459	101.680
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	15.536	9.813	7.905
2.02	Passivo Não Circulante	226.705	266.829	132.020
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	128.507	170.910	50.477
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	128.507	170.910	50.477
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	128.507	170.910	50.477
2.02.02	Outras Obrigações	86.540	88.865	75.001
2.02.02.02	Outros	86.540	88.865	75.001
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	62.029	58.199	52.302
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	18.014	23.131	12.544

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	2.954	2.556	5.349
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	3.543	4.979	4.806
2.02.04	Provisões	11.658	7.054	6.542
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.658	7.054	6.542
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	11.658	7.054	6.542
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.844.413	2.705.554	2.416.809
2.03.01	Capital Social Realizado	1.356.704	1.220.000	1.050.000
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.482.242	1.493.409	1.374.851
2.03.04.01	Reserva Legal	146.442	134.931	112.730
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.210.262	1.085.069	937.270
2.03.04.10	A disposição da assembléia geral	125.538	273.409	324.851
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	16.584	3.262	3.075

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	572.227	814.363	951.472
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-302.124	-397.404	-451.325
3.03	Resultado Bruto	270.103	416.959	500.147
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-102.316	-25.648	-63.770
3.04.01	Despesas com Vendas	-54.978	-45.929	-58.118
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-86.507	-96.450	-103.911
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-75.667	-82.862	-88.283
3.04.02.02	Honorários da administração	-10.840	-13.588	-15.628
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.418	5.317	-2.351
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.655	-3.831	-3.040
3.04.05.01	Despesas tributárias	-4.655	-3.831	-3.040
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	39.406	115.245	103.650
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	167.787	391.311	436.377
3.06	Resultado Financeiro	80.660	81.968	60.701
3.06.01	Receitas Financeiras	98.220	90.681	64.528
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.560	-8.713	-3.827
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	248.447	473.279	497.078
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-16.165	-28.809	-23.123
3.08.01	Corrente	-17.322	-31.837	-21.562
3.08.02	Diferido	1.157	3.028	-1.561
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	232.282	444.470	473.955
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	232.282	444.470	473.955
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	230.213	444.011	474.324
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.069	459	-369
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,43000	2,89000	3,23000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,00000	2,89000	3,23000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	232.282	444.470	473.955
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	232.282	444.470	473.955
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	230.213	444.011	474.324
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.069	459	-369

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	117.762	74.057	4.646
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	172.633	307.223	362.922
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	232.282	444.470	473.955
6.01.01.02	Ajuste a valor presente sobre clientes	-10.957	6.844	-11.444
6.01.01.04	Variação monetária e juros. líquidos	-90.084	-63.874	-28.821
6.01.01.05	Depreciações e amortizações	3.319	3.631	3.900
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	16.165	28.809	23.123
6.01.01.07	Baixa de imobilizado	0	5	41
6.01.01.08	Baixa de investimentos	64.840	22.744	0
6.01.01.09	Provisão para riscos e processos judiciais	4.604	512	0
6.01.01.11	Equivalência patrimonial	-39.406	-115.245	-103.650
6.01.01.12	Ganho em investimentos com compra vantajosa	-11.976	-25.175	0
6.01.01.13	Amortizações de ágio mais valia	3.846	4.502	5.818
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-54.871	-233.166	-358.276
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	100.343	-51.946	-61.167
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-159.016	-242.749	-320.233
6.01.02.05	Outros ativos	-21.592	55.599	-10.693
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	-32.520	16.525	497
6.01.02.07	Fornecedores	-2.359	-23.508	-9.633
6.01.02.08	Imposto de renda e contribuição social pagos	-16.106	-31.877	-18.151
6.01.02.09	Juros pagos	-26.364	-20.968	-33.375
6.01.02.10	Outros passivos	25.603	-26.249	18.643
6.01.02.11	Dividendos recebidos	77.140	92.007	75.836
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-97.115	-194.633	-1.925
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-322.891	-571.090	-359.639
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	229.386	400.329	414.892
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-121	-952	-3.112
6.02.04	Aporte em controladas	-3.489	-22.920	-21.685
6.02.06	Mais valia na aquisição de investimentos	0	0	-4.194

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.02.08	Ágio na aquisição de participação de não controladores	0	0	-28.187
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.388	71.005	62.882
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	184.171	378.683	368.324
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos	-62.805	-144.754	-160.724
6.03.03	Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	11.254	-272	-5.546
6.03.05	Partes relacionadas	27.213	0	0
6.03.06	Dividendos pagos	-155.445	-162.652	-139.172
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	25.035	-49.571	65.603
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	78.840	128.411	62.808
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	103.875	78.840	128.411

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.220.000	-11.117	1.493.409	0	0	2.702.292	3.262	2.705.554
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.220.000	-11.117	1.493.409	0	0	2.702.292	3.262	2.705.554
5.04	Transações de Capital com os Sócios	136.704	0	-186.704	-54.676	0	-104.676	11.253	-93.423
5.04.01	Aumentos de Capital	136.704	0	-136.704	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-54.676	0	-54.676	0	-54.676
5.04.08	Dividendos adicionais	0	0	-50.000	0	0	-50.000	0	-50.000
5.04.09	Efeito de participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	11.253	11.253
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.213	0	230.213	2.069	232.282
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.213	0	230.213	2.069	232.282
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	175.537	-175.537	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	11.511	-11.511	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de expansão	0	0	38.488	-38.488	0	0	0	0
5.06.06	Parcela a disposição da assembléia geral	0	0	125.538	-125.538	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.482.242	0	0	2.827.829	16.584	2.844.413

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.050.000	-11.117	1.374.851	0	0	2.413.734	3.075	2.416.809
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.050.000	-11.117	1.374.851	0	0	2.413.734	3.075	2.416.809
5.04	Transações de Capital com os Sócios	170.000	0	-220.000	-105.453	0	-155.453	-272	-155.725
5.04.01	Aumentos de Capital	170.000	0	-170.000	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-105.453	0	-105.453	0	-105.453
5.04.08	Dividendos adicionais	0	0	-50.000	0	0	-50.000	0	-50.000
5.04.09	Efeito de participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-272	-272
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	444.011	0	444.011	459	444.470
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	444.011	0	444.011	459	444.470
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	338.558	-338.558	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	22.201	-22.201	0	0	0	0
5.06.05	Reserva estatutária (expansão)	0	0	42.948	-42.948	0	0	0	0
5.06.06	Á disposição da Assembléia Geral	0	0	273.409	-273.409	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.220.000	-11.117	1.493.409	0	0	2.702.292	3.262	2.705.554

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.050.000	38.297	1.013.179	0	0	2.101.476	8.990	2.110.466
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.050.000	38.297	1.013.179	0	0	2.101.476	8.990	2.110.466
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-49.414	0	-112.652	0	-162.066	-5.915	-167.981
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-112.652	0	-112.652	0	-112.652
5.04.08	Ágio na aquisição de participação de não controladores	0	-49.414	0	0	0	-49.414	0	-49.414
5.04.09	efeito de participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-5.915	-5.915
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	474.324	0	474.324	0	474.324
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	474.324	0	474.324	0	474.324
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	361.672	-361.672	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	23.716	-23.716	0	0	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	13.105	-13.105	0	0	0	0
5.06.06	Á disposição da assembléia geral	0	0	324.851	-324.851	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.050.000	-11.117	1.374.851	0	0	2.413.734	3.075	2.416.809

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.01	Receitas	599.669	864.965	977.974
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	586.800	836.114	973.851
7.01.02	Outras Receitas	12.869	28.851	4.123
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-360.928	-465.186	-502.574
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-302.124	-397.404	-406.067
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-53.998	-46.851	-95.776
7.02.04	Outros	-4.806	-20.931	-731
7.03	Valor Adicionado Bruto	238.741	399.779	475.400
7.04	Retenções	-7.165	-8.133	-9.718
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.165	-8.133	-9.718
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	231.576	391.646	465.682
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	137.626	205.926	168.178
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	39.406	115.245	103.650
7.06.02	Receitas Financeiras	98.220	90.681	64.528
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	369.202	597.572	633.860
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	369.202	597.572	633.860
7.08.01	Pessoal	64.767	76.243	93.017
7.08.01.01	Remuneração Direta	52.103	61.142	73.254
7.08.01.02	Benefícios	9.202	10.093	15.053
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.462	5.008	4.710
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	51.611	68.125	63.036
7.08.02.01	Federais	43.458	62.835	59.283
7.08.02.03	Municipais	8.153	5.290	3.753
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	20.542	8.734	3.852
7.08.03.02	Aluguéis	2.982	21	25
7.08.03.03	Outras	17.560	8.713	3.827
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	17.560	8.713	3.827
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	232.282	444.470	473.955
7.08.04.02	Dividendos	54.676	105.453	112.652

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	175.537	338.558	361.672
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.069	459	-369

Relatório da Administração

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do quarto trimestre e do consolidado de 2016, iniciando este relatório pelo fato de que foi o exercício social mais complexo das últimas duas décadas para o mercado de incorporações imobiliárias. Não obstante a retração econômica do Brasil, o aprofundamento da crise setorial decorreu da proliferação de distratos de compromissos de compra e venda de unidades em construção, através de clientes que vem encontrando amparo no Poder Judiciário Brasileiro.
No entanto, a gestão administrativa e financeira conservadora consagrou-se, através de resultados positivos e caixa líquido que também permitiram financiamento a clientes de unidades prontas. Considerando que a Companhia entende que o pior já passou, o momento é de preparação para uma retomada do crescimento de sua atividade operacional. A seguir, detalharemos os destaques de 2016.

VENDAS E MARGEM BRUTA: o ano de 2016, assim como 2015, apresentou vendas brutas reduzidas se comparadas ao patamar histórico da Companhia, o que se explica por um contexto de aumento forte do desemprego, deterioração da renda do cliente e um ambiente mais restrito ao crédito, impactando a motivação de novos lançamentos. As vendas foram particularmente fracas nos meses de julho e agosto, marcados pelos jogos olímpicos RIO 2016 e por turbulência política no âmbito nacional. Já os meses subsequentes, após o *impeachment* presidencial, apresentaram recuperação, retomando o estado de vendas líquidas positivas (concluindo o 4T16 com R$39 milhões e o ano com R$ 76 milhões de vendas líquidas). O departamento comercial concentrou suas forças nas vendas de estoque pronto, que são vendas definitivas e, representaram 62% das vendas brutas, auxiliando na geração de caixa. Sobre a margem bruta, percebemos uma queda em relação ao nível histórico da empresa, causada, principalmente, pelos descontos oferecidos em alguns empreendimentos, embora, importante destacar, que a política de descontos tem sido efetivada com critério, de forma a não prejudicar vendas já realizadas de imóveis em construção.

GESTÃO DE CARTEIRA E DISTRATOS: a deterioração do cenário macro-econômico, o grande volume de entregas (maior da história da companhia), juntamente com queda em preços de imóveis, contribuíram para um forte aumento de distratos em 2016 comparado com 2015. Não podemos deixar de mencionar que as penalidades aplicadas aos incorporadores em torno dos distratos têm causado sérios problemas para o setor de incorporação, **sendo assim, é fundamental uma regulamentação para propiciar mais segurança jurídica em novos investimentos e também para os adquirentes adimplentes.**
No que tange a gestão de carteira, a Companhia tem envidado esforços para mantê-la com baixo índice de inadimplência onde, de maneira pró-ativa, tem-se conversado com os clientes no intuito de entender a sua condição financeira propondo a melhor solução possível, seja através de renegociação da dívida, transferência de créditos, ou, em último caso, a dissolução da venda. Vale salientar também que o financiamento direto do cliente pela Companhia - com criteriosa análise de crédito - tem auxiliado em novas vendas, assim como, na manutenção dos clientes de empreendimentos entregues. Os recebíveis performados somaram, ao final de 2016, R$ 389 milhões e rendem juros de 10% a 12%aa mais inflação, contribuindo para o resultado financeiro positivo da Companhia.

LANÇAMENTOS E TERRENOS: a Companhia lançou 3 empreendimentos em 2016, totalizando R$ 205 milhões, além de aquisição de participação em 2 projetos em que já era acionista (adicionando mais R$ 26 milhões, totalizando R$ 231 milhões). Em relação à compra de terrenos, a administração acredita, mesmo com um *landbank* de R$ 5,7bi de VGV potencial, encontrar oportunidades de aquisição de terrenos bem localizados (cidade de São Paulo), no segmento de média-alta e alta renda, com giro rápido e VGV não concentrado (terrenos menores e poucas unidades). Assim, foram adquiridos 3 terrenos no 4T16 com estas características, somando VGV potencial de R$ 200 milhões. Não obstante, buscando melhor mix na composição de seu *landbank*, a Companhia efetuou a venda de parte de um terreno localizado no centro de São Paulo apurando lucro nesta operação, ainda remanescendo área adjacente para incorporação imobiliária.

RESULTADOS FINANCEIROS: mesmo em contexto desafiador de queda de execução de obras, diminuição de lançamentos e de venda líquida, a EZTEC obteve Receita Líquida Consolidada de **R$572 milhões** no ano de 2016**,** para um **Lucro Líquido de R$ 230 milhões e Margem Líquida de 40%**. A soma das despesas operacionais permaneceu praticamente estável, com diminuição das administrativas e aumento das comerciais, principalmente no que tange ao custo de manutenção de unidades prontas em estoque.

POSIÇÃO DE CAIXA: a Companhia encerrou o ano de 2016 com **R$210 milhões de Caixa Líquido**. Ao longo do ano, as vendas do estoque e um alto volume de entregas, permitiram a geração de caixa de aproximadamente **R$200 milhões**. Esta posição financeira característica do modelo de negócio da EZTEC, permite suportar períodos mais difíceis de mercado, orientando a tomar decisões direcionadas para a perenidade e rentabilidade da Companhia.

EZ TOWERS / EZ MARK: a Torre B do EZ Towers, principal ativo corporativo pronto da Companhia, encontra-se 62,5% locada. No caso do EZ Mark, 39% do estoque da Companhia foi locado no ano de 2016. Importante destacar que a finalidade

Relatório da Administração

destes imóveis permanece sendo de venda, o que ocorrerá em momento adequado, de forma a gerar o maior valor possível aos acionistas da EZTEC.

DIVIDENDOS E CAPITALIZAÇÃO: considerando-se um *payout* de 25%, após as deduções legais sobre o Lucro Líquido, obteremos um montante de R$ 54,7 milhões a serem distribuídos em dividendos. Com relação à reserva de lucros, a administração da Companhia irá submeter à aprovação, em Assembléia Geral Ordinária, a distribuição extraordinária de R$126 milhões para os acionistas da Companhia, totalizando R$180 milhões a serem distribuídos, representando *payout de 78%*.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO:
Os resultados apresentados celebram a capacidade de administrar a Companhia com foco em sustentabilidade econômica e financeira, mas, observando que, embora acreditemos em retomada da atividade já em 2017, os desafios organizacionais e operacionais se estenderão ao longo do ano, onde os assuntos principais continuarão sendo; renegociações, distratos, vendas de estoque e repasse. No entanto, “novos lançamentos” serão fundamentais para alterar a dinâmica da Companhia, explorando a capacidade de execução, o estoque de terrenos e a estrutura de capital.

Assim, observaremos o retorno dos investimentos para geração de um novo ciclo de crescimento econômico, oferecendo a nossa contribuição à geração de empregos e renda tão necessários ao Brasil.

Câmara de Arbitragem
Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relacionamento com os Auditores Independentes
Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes não prestaram durante 2016 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Administração EZTEC.

Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A., sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na Nota Explicativa nº 9.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

Em 17 de março de 2017, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC, referendados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e conforme as "IFRS´s". Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as "IFRS", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

A administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.
A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direto de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 38 na demonstração do

Notas Explicativas

resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real (R$).

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.16;

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

Notas Explicativas

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

Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2016, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

2.7. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo líquido dos custos diretamente atribuíveis, a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, títulos a receber, partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar e contas a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

a) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos.

b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Notas Explicativas

Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliados individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

c) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.
Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

d) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados pelo valor justo por meio do resultado, recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

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

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, demais contas a receber e outros recebíveis.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as

Notas Explicativas

aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para créditos de liquidação duvidosa e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;

Notas Explicativas

- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

e) Passivos financeiros

São inicialmente reconhecidos ao valor justo e posteriormente sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado ou pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros são: empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar, partes relacionadas e contas a pagar.

i) Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia não possuía instrumentos financeiros passivos dessa natureza.

ii) Empréstimos e financiamentos - após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os demais passivos financeiros possuem o mesmo critério de valorização e categoria.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

f) Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou contraparte.

Notas Explicativas

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

A Companhia através de suas controladas adquiriu determinados terrenos que poderão ser pagos na forma de permuta física, por unidades no próprio local do terreno, porém até a data das demonstrações financeiras não foram lançados empreendimentos nesses terrenos. O valor justo atualizado será apurado no momento em que a Companhia promover o lançamento do empreendimento e definir a tabela de preços das unidades imobiliárias.

2.9. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo de contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos.

Notas Explicativas

2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 2.16, para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda "IRPJ" e a contribuição social "CSLL", respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

2.14. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a Contribuição Social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.16., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B) que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Notas Explicativas

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

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes".

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

2.17. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo

Notas Explicativas

exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 17.

2.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB

A administração da Companhia avaliou e concluiu que não houve impacto decorrente da adoção destas novas normas.

Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, as seguintes IFRSs foram publicadas, porém não possuem aplicação obrigatória:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 9 – Instrumentos financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 – Operações em arrendamento mercantil	Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes na transação.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IFRS 15 / CPC47 – Receita de Contrato com Cliente	Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela deverá ser reconhecida	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

Em 28 de maio de 2014, o IASB (“International Accounting Standards Board”) emitiu a IFRS 15 - “Revenue from Contracts with Customers” (CPC 47), que alterou significativamente os critérios de reconhecimento de receita. No segmento de incorporação imobiliária, o principal impacto ocorrerá na aplicação destes conceitos nos diferentes arranjos contratuais existentes, o que poderá ocasionar, para alguns destes contratos, a necessidade de alteração do momento em que determinada receita é contabilizada. Em outras palavras, os critérios do IFRS 15 podem determinar que determinadas vendas devem ser reconhecidas em um momento determinado e não continuamente durante a construção, como normalmente aplicado atualmente. No âmbito das IFRSs (“International Financing Reporting Standards”), a norma entrará em vigor para períodos ou exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

A Administração ainda não avaliou os efeitos da adoção desses pronunciamentos nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

3. AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

a) Aquisições de participações adicionais e controles nos exercícios de 2016 e de 2015

Em 1º de outubro de 2015, a Companhia passou a deter 100% da participação e o controle da empresa Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a aquisição de terceiros de 50% da participação por R$22.000.

Em 1º de outubro de 2016, a Companhia adquiriu de terceiros 20% de participação na Mônaco Incorporação S.A. por R$16.077, passando a deter 80% de participação e o controle.

Em 20 de outubro de 2016, a Companhia adquiriu de terceiros 45% de participação na Serra Azul Incorporadora Ltda. por R$4.118, passando a deter 90% da participação e o controle.

O valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação da compra vantajosa e da remensuração das participações originais, conforme estudo preparado por especialistas independentes, é como segue:

	Miziara	Mônaco	Serra Azul
Caixa e equivalentes de caixa	2.779	4.579	647
Contas a receber de clientes	84.357	40.361	3.958
Imóveis em construção	15.505	44.487	8.945
Outros ativos	153	946	65
Contas a pagar	-	(4.255)	(8.833)
Financiamento imobiliário	(25.558)	-	-
Adiantamentos de clientes	(2.379)	-	-
Impostos diferidos	(2.338)	-	-
Provisão para garantia	-	(2.433)	-
Outros passivos	(2.599)	(2.903)	(469)
Ativos líquidos	69.920	80.782	4.313
Valor pago pela participação adicional	(22.000)	(16.077)	(4.118)
Créditos adquiridos			3.839
Participação original detida	(22.745)	(43.183)	(661)
Participação dos acionistas não controladores	-	(16.156)	(431)
Efeito de compra vantajosa e remensuração da participação original (*)	25.175	5.366	2.942

b) Aquisição de controlada no exercício de 2016

Em 15 de agosto, foi adquirida de terceiros 100% de participação da empresa Scipião Incorporadora SPE Ltda., por R$11.482. A empresa encontra-se em fase pré-operacional e os ativos na data da aquisição foram avaliados da seguinte forma:

Notas Explicativas

	Valor justo
Terrenos (**)	12.400
Outros custos relacionados ao empreendimento	2.750
Valor pago por 100% de participação	(11.482)
Efeito de compra vantajosa (*)	3.668

(*) classificado em "outras receitas e despesas operacionais, liquidas". O efeito de imposto de renda e contribuição social diferidos foi constituído à alíquota de 34% sobre o efeito registrado.
(**) conforme laudo emitido por avaliador independente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	3.360	3.151	53.609	65.702
Aplicações financeiras - Operações compromissadas	20.781	-	50.266	13.138
	24.141	3.151	103.875	78.840

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração que variam de 100% a 100,5% do CDI.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2016 possuem vencimento de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Aplicações em CDB´s	100% a 101,5% do CDI	145.727	111.080	161.359	115.762
Aplicações em fundos de investimentos não exclusivos (*)	99,8% a 103,4% do CDI	298.518	188.088	298.621	198.727
		444.245	299.168	459.980	314.489

(*) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

Notas Explicativas

6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	388.572	405.903
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	528.988	563.622
Duplicatas a receber – serviços	1.665	2.315
	919.225	971.840
Circulante (Nota Explicativa nº 10)	622.340	528.683
Não circulante (Nota Explicativa nº 10)	296.885	443.157

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2016, no montante de R$18.645 (R$29.594 em 31 de dezembro de 2015). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de 5,9% ao ano (7,20% ao ano em 31 de dezembro de 2015) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2016 e 2015, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
Ano	31/12/2016	31/12/2015
2017	-	310.425
2018	93.925	45.406
2019	55.042	27.301
2020	41.945	22.074
A partir de 2021	105.973	37.951
	296.885	443.157

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
A vencer	875.819	870.333
Vencidos:		
Até 30 dias	14.276	13.977
De 31 a 60 dias	4.881	4.040
De 61 a 90 dias	2.558	45.633
De 91 a 120 dias	21.047	2.005
Acima de 120 dias	35.542	73.095
	78.304	138.750
Provisão para distrato	(34.898)	(37.243)
	919.225	971.840

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2016, do total de títulos vencidos, 74% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários. Sendo suas prováveis perdas já registradas nas Demonstrações Financeiras.

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Imóveis concluídos	630.480	189.894
Imóveis em construção	220.956	487.814
Terrenos para novas obras	748.531	721.366
Encargos financeiros	41.339	32.458
Adiantamento para fornecedores	472	13.036
	1.641.778	1.444.568
Circulante	1.042.903	814.911
Não circulante	598.875	629.657

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2018 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2016, não foram identificados indícios de perda desses estoques.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	17.522	11.917	18.887	13.452
Outros	6	-	591	1.252
	17.528	11.917	19.478	14.704
Circulante	6	-	1.956	2.780
Não circulante	17.522	11.917	17.522	11.924

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com

Notas Explicativas

pedido de restituição de parte desse valor, tendo recebido parcialmente os valores solicitados, devidamente atualizados.

9. INVESTIMENTOS

	Controladora							
Sociedades controladas	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Liquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 31/12/2016	Investimentos 31/12/2015
AK 14 Empreend. e Participações Ltda. (a)	60,00%	33.149	20.359	12.791	(422)	(253)	7.674	7.670
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	12.395	589	11.806	(1.508)	(1.508)	11.806	10.269
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	34.678	1.379	33.298	6.409	6.409	33.298	39.521
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	30.778	1.026	29.751	573	573	29.751	29.724
Analisys Consultoria, Planej. e Part. S/S	99,99%	133	58	74	-	-	74	74
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	24.932	81	24.851	(384)	(384)	24.851	24.757
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	28.640	4.913	23.727	3.476	3.476	23.727	21.796
Ares da Praça Empreend. Imob. Ltda. (a)	70,00%	100.227	5.875	94.352	2.473	1.731	66.046	97.721
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99%	23.931	2.272	21.658	396	396	21.658	21.254
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	32.214	4.696	27.518	3.504	1.752	13.759	11.405
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	16.015	8	16.008	(96)	(96)	16.008	15.895
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.208	112	5.096	(332)	(166)	2.548	2.841
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	40.199	3.989	36.210	20.709	10.354	18.105	17.188
Cabreuva Incorporadora Ltda	99,99%	28.113	54	28.058	(246)	(246)	28.058	27.695
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	18.584	4.025	14.559	(509)	(509)	14.559	14.848
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	62	-	62	(1)	(1)	62	1
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	24.456	851	23.605	(3.392)	(3.392)	23.605	33.002
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99%	6.566	116	6.450	929	929	6.450	5.671
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	4.597	193	4.404	578	289	2.202	1.958
Center Jabaquara Empreend. ltda.	99,99%	26.219	1.790	24.429	480	480	24.429	33.680
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	1.895	-	1.895	(7)	(7)	1.895	1.891
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	37.749	2.326	35.423	5.878	5.878	35.423	31.740
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	6.682	191	6.492	(227)	(227)	6.492	7.347
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	538.942	291.432	247.510	110.292	77.205	173.258	94.653
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	41.175	1.206	39.969	2.071	2.071	39.969	38.508
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99%	10.146	552	9.594	945	945	9.593	10.903
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	154	14	140	(183)	(183)	140	79
EZ TEC Técnica Eng. e Construção Ltda.	99,99%	12.438	2.785	9.653	688	688	9.653	7.565
Florença Incorporadora Ltda.	99,99%	24.889	751	24.138	435	435	24.138	26.133
Florianópolis Empreend. Imob. Ltda. (a)	50,00%	49.939	19.393	30.546	9.328	4.664	15.273	11.983
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	23.662	35	23.626	(1.364)	(1.364)	23.626	23.122
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	347.955	30.499	317.456	23.010	23.010	317.455	295.213
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.812	979	833	(112)	(67)	500	567
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	56.372	9.060	47.312	5.408	5.408	47.312	42.408
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	23.192	470	22.722	472	472	22.722	23.155
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	32.202	129	32.073	(7)	(7)	32.073	27.883
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99%	3.814	7	3.807	(68)	(68)	3.807	3.806
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	58.283	4	58.280	144	144	58.280	58.026
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.457	2	8.454	(118)	(118)	8.454	8.381
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.987	-	5.987	726	726	5.987	5.251
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	56.198	-	56.198	6	3	28.099	27.228
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.348	29	2.319	(11)	(9)	1.855	1.864
J.J. Rodrigues Empr.. Imob. Ltda (a)	50,00%	11.571	10.522	1.049	1.049	524	524	14.281
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99%	41.979	4.318	37.661	8.595	8.595	37.661	30.887
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	19.874	2	19.873	(8)	(8)	19.873	1
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.652	466	10.186	313	313	10.186	9.873
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99%	27.724	1.045	26.679	(518)	(518)	26.679	28.336
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	13.299	608	12.690	208	208	12.690	12.482
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	89.939	22.545	67.394	5.107	5.107	67.394	77.358
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	42.547	14.165	28.382	6.835	6.835	28.382	21.553
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	167.594	1.417	166.177	(556)	(556)	166.177	165.098
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	40.830	1.839	38.990	2.815	2.815	38.990	49.066
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	95.218	31.817	63.402	7.829	7.829	63.402	56.117
Mix Residencial Ltda.	99,99%	2	-	2	(2)	(2)	2	1
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	37.064	3.260	33.804	10.852	10.852	33.803	53.004
Mônaco Incorporação Ltda. (c)	80,00%	85.085	6.105	78.979	18.302	12.683	63.183	57.616
Monza Incorporadora Ltda.	99,99%	18.209	444	17.765	(83)	(83)	17.765	17.848
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99%	17.314	623	16.690	(112)	(112)	16.690	16.803
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	32.344	2.702	29.642	(118)	(118)	29.642	64.195
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	21.559	3.056	18.503	(84)	(84)	18.503	18.585
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	27,50%	533.425	174.647	358.778	9.289	2.554	98.664	69.408
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.625	98	25.527	(234)	(234)	25.527	25.242
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	16.944	7	16.937	(393)	(393)	16.937	17.001
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	17.012	29	16.982	507	507	16.982	16.475
Puebla Incorporadora Ltda. (a)	65,00%	70.115	43.036	27.079	17.733	11.527	17.589	6.075
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	106.447	4.024	102.424	(20.926)	(20.926)	102.424	144.904
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	19.656	1.991	17.666	3.580	3.580	17.666	19.320
Santa Lidia Empreend. e Part. SPE Ltda. (a)	50,00%	16.085	7.266	8.819	1.127	564	4.410	3.846
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	14.389	102	14.288	(204)	(204)	14.288	13.960
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	2.263	1.428	835	321	289	752	705

Notas Explicativas

	Controladora							
	Participação			Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas	Direta - %	Ativo	Passivo	Liquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2016	31/12/2015
Scipião Incorporadora ltda.(c)	99,99%	15.151	2	15.149	-	-	15.149	-
Serra Azul Incorporadora Ltda. (c)	90,00%	9.927	7.938	1.989	2.169	1.210	1.790	13.051
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	9.352	6.480	2.872	(2)	(2)	2.872	4
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	18.666	188	18.478	(262)	(262)	18.478	18.215
Sinco São Paulo Empreend. Imob. Ltda (a)	76,87%	20.379	99	20.281	(308)	(235)	15.500	15.311
Solidaire Empreend. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.497	2.156	340	(668)	(334)	170	7.248
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	21.101	1.456	19.645	(300)	(300)	19.645	20.299
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99%	2.820	2.011	809	(10.923)	(10.923)	809	4.863
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	87.307	46.802	40.505	8.771	8.771	40.505	25.405
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	10.254	516	9.738	39	39	9.738	9.699
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	28.193	3.739	24.455	1.838	1.838	24.455	22.163
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	23.730	1.008	22.723	(4.571)	(4.571)	22.723	37.343
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00%	11.294	10.906	388	2.856	2.571	349	24.439
Tupi Incorporadora Ltda	99,99%	51.723	7	51.716	(1.007)	(1.007)	51.716	51.631
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	57.929	3	57.925	(501)	(501)	57.925	57.581
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	74.611	169	74.442	32.992	32.992	74.442	37.958
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	4.974	8	4.966	(78)	(78)	4.966	4.964
Venezia Incorporadora Ltda.	99,99%	2.704	-	2.704	(2)	(2)	2.704	0
Vermonth Incorporadora Ltda.	99,99%	30.085	275	29.810	(547)	(547)	29.810	29.302
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	21.607	688	20.919	701	701	20.919	20.291
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	85.282	6.224	79.059	10.183	10.183	79.059	124.658
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	12.472	66	12.406	(103)	(103)	12.406	12.278
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	9.380	371	9.009	(292)	(292)	9.009	9.301
Vip Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	938	374	564	229	229	564	275
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	28.047	1.034	27.013	4.449	4.449	27.013	29.074
Ype Incorporadora Ltda.	99,99%	67.197	62.030	5.167	(15)	(15)	5.167	5.165
Subtotal						**234.788**	**2.749.342**	**2.755.234**
"Mais-valia"							**30.041**	**37.001**
Total de investimentos							**2.779.383**	**2.792.235**

(a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras;

(b) Na "mais-valia" foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos exercícios subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos;

(c) Aquisição de controle da sociedade em 2016, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

	Consolidado							
				Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas em conjunto	**Participação**	**Ativo**	**Passivo**	**Liquido**	**Exercício**	**Patrimonial**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	27,50%	533.425	174.647	358.778	9.289	2.554	98.664	69.408
Ares da Praça Empreend. Imob Ltda. (a)	70,00%	100.227	5.875	94.352	2.473	1.731	66.046	97.721
Mônaco Incorporação Ltda. (a) (b) (d)	80,00%	85.085	6.105	78.979	8.507	5.877	-	57.616
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	56.198	-	56.198	6	3	28.099	27.228
Serra Azul Incorporadora Ltda. (a) (d)	90,00%	9.927	7.938	1.989	520	742	-	13.051
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	40.199	3.989	36.210	20.709	10.354	18.105	17.188
J.J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda (a)	50,00%	11.571	10.522	1.049	1.049	524	524	14.281
Sinco São Paulo Empreend. Imob. Ltda	76,87%	20.379	99	20.281	(308)	(235)	15.500	15.311
Bonneville Incorporadora Ltda.	50,00%	5.208	112	5.096	(332)	(166)	2.548	2.841
Áustria Incorporadora Ltda.	50,00%	32.214	4.696	27.518	3.504	1.752	13.759	11.405
Florianópolis Empreend. Imob. Ltda. (a)	50,00%	49.939	19.393	30.546	9.328	4.664	15.273	11.983
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.812	979	833	(112)	(67)	500	567
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	33.149	20.359	12.791	(422)	(253)	7.674	7.671
Solidaire Empreend. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.497	2.156	340	(668)	(334)	170	7.248
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	4.597	193	4.404	578	289	2.202	1.958
Puebla Incorporadora Ltda. (a)	65,00%	70.115	43.036	27.079	17.733	11.527	17.601	6.075
Santa Lidia Empreend. e Part SPE Ltda. (a)	50,00%	16.085	7.266	8.819	1.127	564	4.410	3.846
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a)	45,00%	19.959	18	19.940	(266)	(120)	8.973	8.929
Subtotal						**39.406**	**300.048**	**374.327**
"Mais-valia"							**6.405**	**11.607**
Total de investimentos							**306.453**	**385.934**

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2015	AFAC´s e Aquisições	Equivalência Patrimonial	Baixa	Dividendos	Reversão de Dividendos	Redução de Capital	Saldo final 31/12/2016
Controladora	2.755.234	129.340	234.788	(135)	(352.367)	-	(17.518)	2.749.342
Consolidado	374.326	15.465	40.169	(64.245)	(77.140)	28.858	(17.385)	300.048

Notas Explicativas

Composição da "mais-valia":

"Mais-valia" de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	219	219	-	-
Phaser Incorporação SPE S.A. (i)	2.773	3.548	2.773	3.548
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (i)	97	97	97	97
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	429	649	429	649
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (i)	315	315	315	315
Iracema Incorpordora Ltda. (i)	336	336	336	336
Monaco Incorporação S.A. (ii)	5.557	2.995	-	2.995
Puebla Incorporadora Ltda. (i)	2.455	3.667	2.455	3.667
Miziara Empreend. Imobiliários ltda (ii)	16.320	25.175	-	-
Serra Azul Incorporadora ltda (ii)	1.540	-	-	-
	30.041	37.001	6.405	11.607

(i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.

(ii) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo ocasionou compra vantajosa, sendo seus efeitos alocados em contas a receber e estoques nas demonstrações consolidadas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.16., estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como "não realizado", em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCPC 04 aplicável às atividades imobiliárias:

a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado (Nota Explicativa nº 6)	622.340	528.683
Contas a receber - % não realizado	159.396	122.020
	781.736	650.703
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado (Nota Explicativa nº 6)	296.885	443.157
Contas a receber - % não realizado	72.663	500.446
	369.548	943.603
Passivo circulante:		
Adiantamento de clientes - % não realizado	12.254	44.774

Notas Explicativas

b) Resultado a apropriar - estimativa

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Receita bruta vendas a apropriar	254.887	720.729
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado	(10.574)	(53.490)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	(139.127)	(372.084)
Resultado de venda de imóveis a apropriar	105.186	295.155

(i) Custos a incorrer das unidades vendidas: representam as estimativas dos custos a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de dezembro de 2016, 2015 e anos anteriores.

c) Resultado de venda de imóveis apropriados em construção

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Valores acumulados:		
Receita bruta de vendas apropriadas (ii)	856.574	1.594.984
(-) Ajuste a valor presente	(18.645)	(29.594)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	(423.429)	(704.515)
Resultado de venda de imóveis	414.500	860.875

(ii) Receita bruta apropriada

Refere-se à receita apropriada acumulada, desde seu lançamento até 31 de dezembro de 2016 e 2015, nesta receita não estão inclusos empreendimentos concluídos em 2016 e 2015.

(iii) Custos incorridos das unidades vendidas

Os custos englobam gastos com terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, provisão para garantia e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, desde o início do lançamento até 31 de dezembro de 2016.

d) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2016, 70,6% do total do ativo consolidado (76,0% em 2015).

Notas Explicativas

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos do Consolidado são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela "TR", acrescida de juros que variam entre 8,5% a 9,2% a.a, com vencimento final previsto para até dezembro de 2018, no montante de R$353.465 em 31 de dezembro de 2016, sendo R$224.958 no circulante e R$128.507 no não circulante (R$227.721 sendo R$56.811 no circulante e R$170.910 no não circulante em 31 de dezembro de 2015).

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("Covenants") atreladas com índices financeiros da Companhia.

O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2018.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2015	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros Incorridos	Saldo final 31/12/2016
Empréstimos e financiamentos	227.721	184.171	(62.805)	(26.364)	30.742	353.465

12. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	31/12/2016	31/12/2015
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	-	385	385
Siena Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	-	6.480	-
Tupi Incorporadora Ltda.	Capela do Socorro	-	-	2.858
Ypê Incorporadora Ltda.	São Caetano	IGPM	62.029	58.200
Outras			216	215
			69.110	61.658
Circulante			7.081	3.459
Não circulante			62.029	58.199

Em 31 de dezembro de 2016, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro de 2017, exceção ao terreno adquirido pela controlada Crown Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2012. O vencimento das parcelas classificadas no não circulante está previsto para o ano de 2018.

Notas Explicativas

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	17.473	17.622	981.917	961.857
IRPJ diferido	4.368	4.406	16.399	16.746
CSLL diferida	1.573	1.586	7.879	8.054
PIS e Cofins diferidos	-	-	19.913	20.435
	5.941	5.992	44.191	45.235
Circulante	-	-	26.177	22.104
Não circulante	5.941	5.992	18.014	23.131

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2018 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	230.162	450.003	248.447	473.279
Alíquota - 34%	(78.255)	(153.001)	(84.472)	(160.915)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	79.828	157.093	13.398	39.183
Efeito de outras exclusões	5.635	8.560	5.635	8.560
Efeito sobre adições	(7.412)	(1.628)	(4.652)	(461)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	53.926	84.824
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	255	5.032	-	-
Total dos impostos	51	(5.992)	(16.165)	(28.809)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(17.322)	(31.837)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	51	(5.992)	1.157	3.028
Taxa efetiva	-	(1,3%)	(6,5%)	(6,0%)

(i) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

Notas Explicativas

14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativo não circulante (*):				
Analisys Consultoria, Planejamento e Participações S/S.	137	137	-	-
Ares da Praça Empreend. Imob. Ltda	385	385	385	-
Alefico Administração e Participações S.A	-	-	-	1.403
Outros	74	1.145	98	440
	596	1.667	483	1.843
Passivo circulante (*):				
Alfenas Incorporadora Ltda.	27.528	24.432	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	7.263	6.339	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	1.431	1.506	1.431	1.506
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	15.400	-	15.400	-
CCISA07 Incorporadora Ltda.	2.060	-	2.060	-
Crown Incorporadora Ltda.	21.353	4.705	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	16.655	5.245	-	-
Ez Tec Tecnica Engenharia e Construções Ltda.	11.415	8.045	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	20.963	22.801	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.591	25.542	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	17.818	7.292	-	-
J.J Rodrigues Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	6.625	-	6.625
Jauaperi Incorporadora Ltda.	11.596	11.650	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	10.733	9.820	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	-	29.261	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30.696	24.627	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	17.465	17.154	-	-
Otawa Incorporadora Ltda.	16.282	14.647	-	-
Paraiso Empreend. Imob. Ltda.	8.994	8.357	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.811	18.413	-	-
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.351	11.007	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	12.847	10.802	-	-
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.380	-	2.380
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.074	9.580	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	1.287	3.307	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	-	12.623	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	8.196	8.036	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	17.869	17.702	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	19.134	-	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	9.135	9.285	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	9.030	-	-	-
Outros	35.920	17.191	615	527
	419.897	348.374	19.506	11.038

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

Notas Explicativas

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R$204 em 2016 (R$185 em 2015), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em agosto de 2015, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros;

- Prestação de serviços de projetos e arquitetura por sociedade pertencente a administrador da Companhia no montante de R$6.896, não havendo saldo a pagar em 31 de dezembro de 2015.

- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R$14.618 em 31 de dezembro de 2016 e 2015, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros; e,

- Dividendos a receber das Controladas em conjunto Phaser Incorporação S.A., Mônaco Incorporação Ltda. e Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R$4.886 (R$32.826 em 31 de dezembro de 2015).

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2016 R$5.285 e R$11.658 na controladora e consolidado, respectivamente (R$4.285 e R$7.054 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2015).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2016 o total era de R$52.919, sendo R$34.285 cíveis e R$18.634 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2015 R$63.199, sendo R$38.598 cíveis e R$24.601 trabalhistas).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2016 o capital social é de R$1.356.704 (R$1.220.000 em 31 de dezembro de 2015), dividido em 165.001.783 ações ordinárias sem valor nominal (157.058.466 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2015).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

Através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de abril de 2016, foi aprovado o aumento de capital social em R$136.704, mediante a capitalização de parte da reserva de expansão, com a emissão de 7.943.317 novas ações ordinárias, dentro do limite autorizado.

Notas Explicativas

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6.404/76 e alterações.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o saldo é de R$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

Refere-se ao valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores, no montante de R$49.414.

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2016 o saldo é de R$146.442 (e em 31 de dezembro de 2015 é de R$134.931).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R$1.210.262 (em 31 de dezembro de 2015 é de R$1.085.069).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2016, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo adicional de R$50.000 relativos ao resultado do exercício de 2015.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 é a seguinte:

	Controladora	
	31/12/2016	31/12/2015
Lucro líquido do exercício	230.213	444.011
Reserva legal - 5%	(11.511)	(22.201)
	218.702	421.810
Dividendos propostos - 25%	(54.676)	(105.453)
Reserva de expansão	(38.488)	(42.948)

Notas Explicativas

Parcela à disposição da Assembleia geral	(125.538)	(273.409)
	-	-

g) Parcela a disposição da Assembleia Geral

Em 31 de dezembro de 2016, há excesso de reservas de lucros em relação ao capital social de R$125.538. A Assembleia Geral deliberará sobre sua destinação.

17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

Com o aumento da quantidade de ações mencionadas na Nota Explicativa nº 16.a, a seguir demonstramos o cálculo do lucro diluído e básico por ação:

	Controladora	
	31/12/2016	31/12/2015
Lucro atribuível aos acionistas controladores	230.213	444.011
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	161.510	153.680
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,43	2,89

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	936.103	1.024.585
Receita de locações e de serviços prestados	22.996	33.164
Total da receita operacional bruta	959.099	1.057.749
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(372.298)	(221.635)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(14.574)	(21.751)
Total das deduções da receita bruta	(386.872)	(243.386)
Receita líquida	572.227	814.363

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Custo de obra/terrenos	-	-	(277.331)	(377.355)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(20.261)	(16.753)
Manutenção/garantia	-	-	(4.532)	(3.296)
	-	-	(302.124)	(397.404)
Despesas com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(50.191)	(39.258)
Despesas com stands de vendas	-	-	(4.787)	(6.671)
	-	-	(54.978)	(45.929)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(20.166)	(23.365)	(27.415)	(28.041)
Despesas com benefícios a empregados	(3.295)	(3.621)	(5.275)	(10.104)
Despesas de depreciações e amortizações	(3.076)	(3.547)	(3.318)	(3.631)
Despesas com serviços prestados	(10.911)	(18.447)	(18.940)	(28.685)
Despesas com aluguéis e condomínios	(2.982)	(2.649)	(2.982)	(2.649)
Despesas com conservação de imóveis	(376)	(343)	(474)	(457)
Despesas com taxas e emolumentos	(155)	(85)	(1.686)	(1.164)
Demais despesas	(5.094)	(3.608)	(15.577)	(8.131)
	(46.055)	(55.665)	(75.667)	(82.862)

20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 29 de abril de 2016, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R$19.000.

Durante o exercício de 2016, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R$10.840, sendo R$9.516 fixos e R$1.324 variáveis (R$13.588, sendo R$9.465 fixos e R$4.123 variáveis em 2015).

Notas Explicativas

21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	50.123	32.908	54.585	41.871
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	36.771	44.650
Outras receitas	1.255	1.849	6.864	4.160
	51.378	34.757	98.220	90.681
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(14)	(265)	(660)	(1.524)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(16.717)	(4.905)
Outras despesas	-	(1.012)	(183)	(2.284)
	(14)	(1.277)	(17.560)	(8.713)

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1 Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de 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 da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas Notas Explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

22.2 Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Empréstimos e financiamentos	-	-	(353.465)	(227.721)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	468.386	302.319	563.855	393.329
Caixa líquido	468.386	302.319	210.390	165.608
Patrimônio líquido	2.827.829	2.702.292	2.844.413	2.705.554
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,17	0,11	0,07	0,06

Notas Explicativas

22.3 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativos financeiros				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	24.141	3.151	103.875	78.840
Aplicações financeiras	444.245	299.168	459.980	314.489
Contas a receber	-	-	919.225	971.840
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	14.618
Partes relacionadas	596	1.667	483	1.843
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	527	1.332	19.585	21.944
Empréstimos e financiamentos	-	-	353.465	227.721
Contas a pagar	773	190	48.160	26.580
Terrenos a pagar	-	-	69.110	61.658
Partes relacionadas	419.897	348.374	19.506	11.038

22.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

22.5 Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.

- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Notas Explicativas

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

- As oportunidades de incorporação podem diminuir.

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.

- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

22.6 Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

22.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2016, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 9,50% (CDI), 1,25% (TR), 5,06% (IGPM), 4,70% (IPCA) e 5,50% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

	Controladora			Consolidado		
Indicadores	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	44.177	33.133	22.089	48.473	36.355	24.237
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (Acréscimo da TR)	-	-	-	4.418	5.523	6.627

22.8 Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Total	Saldo contábil
Empréstimos e financiamentos	248.816	133.816	382.632	353.465
Fornecedores	19.585	-	19.585	19.585
Terrenos a pagar	7.081	72.350	79.431	69.110

Notas Explicativas

22.9 Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

22.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2016 e 2015, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo, estão enquadrados no Nível 2.

Durante os exercícios de 2016 e 2015, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

23. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2016, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

Notas Explicativas

b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.

c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

24. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R$46 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 31 de dezembro de 2016, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R$152.017 (R$211.891 em 2015), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita bruta	84.489	227.452	874.610	830.297	959.099	1.057.749
Deduções da receita bruta	(59.725)	(44.625)	(327.147)	(198.761)	(386.872)	(243.386)
Receita líquida	24.764	182.827	547.463	631.536	572.227	814.363
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(9.079)	(70.239)	(293.045)	(327.165)	(302.124)	(397.404)
Lucro bruto	15.685	112.588	254.418	304.371	270.103	416.959
Despesas com vendas	(6.815)	(5.677)	(48.163)	(40.252)	(54.978)	(45.929)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativos:						
Contas a receber	95.922	187.235	823.303	784.605	919.225	971.840
Imóveis a comercializar	455.303	414.609	1.186.475	1.029.959	1.641.778	1.444.568
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	7.094	353.465	220.627	353.465	227.721
Adiantamento de clientes	-	22.301	12.254	22.473	12.254	44.774

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais 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 naquela data, bem as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

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 intitulada "Responsabilidade 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

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a Orientação Técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC. 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 controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse 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. São eles:

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóvel

Conforme divulgado na nota explicativa 2.16, o reconhecimento da receita dos contratos de venda dos empreendimentos é regida pela orientação técnica OCPC 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras. O processo de reconhecimento da receita aplicando-se a porcentagem de conclusão "POC" envolve estimativas significativas que podem ou não se concretizar, como, por exemplo, a previsão dos custos a serem incorridos até o final das obras.

Os principais procedimentos de auditoria estão voltados para os testes, com base em amostragem, da adequação dos custos orçados dos empreendimentos, que envolve o entendimento das atividades de controles implementados, dos procedimentos e da periodicidade da revisão dos custos orçados pela equipe técnica da Companhia, o recálculo da evolução da obra e seus controles para confirmação dos percentuais apurados, a visita às obras, a realização de testes substantivos para custos incorridos, contratos de vendas e distratos e a verificação do atendimento aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos.

b) Provisão para riscos e demandas judiciais

Conforme divulgado na nota explicativa n° 2.11., a provisão para riscos e demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. O reconhecimento da provisão envolve o exercício de julgamento pela Administração, considerando o histórico de perdas, as perspectivas para a conclusão dos processos em andamento e a determinação dos valores a serem provisionados. Essa estimativa é suportada por assessores jurídicos externos e internos.

Os principais procedimentos de auditoria aplicados foram a identificação dos controles estabelecidos pela Administração com relação à elaboração e revisão do controle de contingências, a revisão dos cálculos da provisão para riscos e demandas judiciais, incluindo recálculo, a confirmação direta com os assessores externos e a correlação com o histórico de perdas.

c) Realização do saldo de estoques de imóveis

Conforme divulgado nas notas explicativas 2.8 e 7, os imóveis estão demonstrados ao custo que não excede o seu valor líquido realizável. Em razão dos ambientes jurídico e econômico desfavoráveis representado pelo alto volume de distratos e baixo nível de vendas, houve um aumento do estoque de imóveis. O assunto envolve saldo material e a utilização de premissas internas e de mercado para definição do preço de venda. Os principais procedimentos de auditoria aplicados foram o entendimento dos controles estabelecidos pela Administração com relação ao acompanhamento das margens dos empreendimentos, o recálculo da margem e a identificação de itens de estoque de imóveis concluídos, em andamento e de terrenos para futura incorporação ou venda que requeressem o registro de provisão para perda.

Outros assuntos

Demonstração 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 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, nossa responsabilidade é 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, aparente 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), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos o julgamento profissional e mantivemos o 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.

• Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia e suas controladas.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existem incertezas relevantes 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 existem incertezas relevantes, 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.

• Obtivemos 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, consequentemente, 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.

São Paulo, 17 de março de 2017

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes

CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ismar de Moura

Contador

CRC nº 1 SP 179631/O-2

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração, considerando, ainda, o relatório sem ressalvas dos auditores independentes, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, datado de 17 de março de 2017, concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de acionistas.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2016, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de acionistas.

São Paulo, 17 de março de 2017.

Membros do Conselho Fiscal:

_____ _____

Paulo Chede Mattar Flavio Pedro de M. Nazarian

_____

Massao Fabio Oya

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o n º 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

São Paulo, 17 de Março de 2017.

_____ _____

Marcos Ernesto Zarzur Silvio Ernesto Zarzur

Presidente e Diretor comercial Diretor Vice-Presidente e Diretor Incorporação

_____ _____

Flavio Ernesto Zarzur A. Emilio C. Fugazza

Diretor Vice-Presidente Diretor Financeiro e de RI

_____ _____

Marcelo Ernesto Zarzur Mauro Alberto

Diretor Técnico Diretor Administrativo

_____ _____

Carlos Eduardo Monteiro João Paulo Flaifel

Diretor de Planejamento Diretor de Novos Negócios

_____ _____

Silvio H. Iamamura Roberto Mounir Maalouli

Diretor de Operações Imobiliárias Diretor Jurídico

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o n º 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

São Paulo, 17 de Março de 2017.

_____ _____

Marcos Ernesto Zarzur Silvio Ernesto Zarzur

Presidente e Diretor comercial Diretor Vice-Presidente e Diretor Incorporação

_____ _____

Flavio Ernesto Zarzur A. Emilio C. Fugazza

Diretor Vice-Presidente Diretor Financeiro e de RI

_____ _____

Marcelo Ernesto Zarzur Mauro Alberto

Diretor Técnico Diretor Administrativo

_____ _____

Carlos Eduardo Monteiro João Paulo Flaifel

Diretor de Planejamento Diretor de Novos Negócios

_____ _____

Silvio H. Iamamura Roberto Mounir Maalouli

Diretor de Operações Imobiliárias Diretor Jurídico