

CGD
Empreendimentos
S.A

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500, Fax 55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Diretores da
CGD Empreendimentos S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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

Sem modificar nossa opinião, chamamos atenção para a nota explicativa 6 às demonstrações financeiras, que descreve que determinamos transações da Companhia são efetuadas por partes relacionadas às quais foram realizadas de acordo com os termos e condições pactuados entre as partes, cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas apenas com partes não relacionadas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 laboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos Auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 adversos futuros podem levar a Companhia, eventualmente, a não mais se manter em continuidade operacional.



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 12 de maio de 2017

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Marcelo Pereira Gonçalves
Contador CRC 1SP220026/O-3

CGD Empreendimentos S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2016	2015	Passivo	Nota	2016	2015
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	61	2.370	Fornecedores	9	6.093	6.145
Contas a receber	5	4.127	3.643	Empréstimos e financiamentos	10	99.148	96.170
Impostos a recuperar		1.525	1.140	Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	11	9.172	8.226
Outras contas a receber		71	319	Receitas de cessões a apropriar	12	1.260	1.138
Total do ativo circulante		5.784	7.472	Salários, férias e encargos sociais		19	42
				Impostos e contribuições a recolher	13	3.878	1.767
Não circulante				Adiantamentos de clientes		497	741
Depósito judicial	15	82	82	Obrigações por aquisição de imóveis	14	2.755	2.592
Mútuo a receber	6	48.669	46.262	Provisão para imposto de renda e contribuição social	16	8.115	2.667
Propriedades para investimento	7	1.592.286	1.539.788	Outras contas a pagar		1.478	1.167
Imobilizado	8	44.286	44.179	Total do passivo circulante		132.415	120.655
Total do ativo não circulante		1.685.323	1.630.311	Não circulante			
				Empréstimos e financiamentos	10	176.491	183.542
				Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	11	64.175	57.175
				Receitas de cessões a apropriar	12	4.258	5.162
				Impostos e contribuições a recolher	13	1.224	1.087
				Mútuo a pagar	6	110.426	77.841
				Provisão para imposto de renda e contribuição social diferida	16	369.836	352.836
				Total do passivo não circulante		726.410	677.643
				Patrimônio líquido	17		
				Capital social		120.837	120.837
				Reserva legal		21.729	21.729
				Reserva de lucros		689.716	696.919
				Patrimônio líquido		832.282	839.485
				Total do passivo		858.825	798.298
Total do ativo		1.691.107	1.637.783	Total do passivo e patrimônio líquido		1.691.107	1.637.783

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota	2016	2015
Receita operacional líquida	18	61.825	57.827
Custos operacionais:			
Depreciação de edifícios		(11.040)	(5.985)
Custo dos imóveis vendidos		<u>(600)</u>	<u>-</u>
		<u>(11.640)</u>	<u>(5.985)</u>
Resultado bruto		50.185	51.842
(Despesas) receitas operacionais:			
Gerais e administrativas	19	(5.744)	(1.099)
Despesas tributárias	20	(6.824)	(2.574)
Comissões pela mediação de negócios		-	23
Outras receitas operacionais, líquidas	21	<u>45.670</u>	<u>248.295</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		83.287	296.487
Despesas financeiras	22	(66.654)	(21.545)
Receitas financeiras	22	<u>185</u>	<u>149</u>
Resultado financeiro líquido	22	(66.469)	(21.396)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		16.818	275.091
Imposto de renda e contribuição social:			
Corrente	16	(7.021)	(6.573)
Diferido	16	<u>(17.000)</u>	<u>(84.384)</u>
Resultado líquido		<u><u>(7.203)</u></u>	<u><u>184.134</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	2016	2015
Resultado líquido do exercício	(7.203)	184.134
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(7.203)</u></u>	<u><u>184.134</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota	Reservas de Lucros					Total
		Capital social	Reserva legal	Reserva para aumento de capital	Lucros a realizar	Lucros acumulados	
Saldos em 1º de janeiro de 2015		62.610	12.522	3.241	576.978	-	655.351
Capitalização de reservas em 30 de outubro de 2015		58.227	-	(3.241)	(54.986)	-	-
Resultado líquido do exercício		-	-	-	-	184.134	184.134
Destinação do lucro do exercício:							
Reserva legal	17.b	-	9.207	-	-	(9.207)	-
Reserva de lucros a realizar	17.b	-	-	-	174.927	(174.927)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2015		120.837	21.729	-	696.919	-	839.485
Resultado líquido do exercício		-	-	-	-	(7.203)	(7.203)
Destinação do prejuízo do exercício:							
Absorção pela reserva de lucros	17.b	-	-	-	(7.203)	7.203	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016		<u>120.837</u>	<u>21.729</u>	<u>-</u>	<u>689.716</u>	<u>-</u>	<u>832.282</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	2016	2015
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(7.203)	184.134
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação	11.040	5.985
Valor residual do ativo imobilizado baixado e propriedade para investimento	9.894	-
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	(33.070)	(163.876)
Provisão para imposto de renda e contribuição social	5.195	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e obrigações	64.582	20.730
Juros sobre saldos de mútuo a pagar	855	659
Apropriação de receitas diferidas	(21.787)	(19.103)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(484)	(353)
Impostos a recuperar	(385)	(2.559)
Outras contas a receber	(1.050)	(341)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(52)	(5.756)
Salários, férias e encargos sociais	(23)	(20)
Impostos e contribuições a recolher	310	2.239
Adiantamentos de clientes	(244)	495
Outras contas a pagar	214	1.076
Aluguel recebido antecipadamente	-	6.435
	<hr/>	<hr/>
Caixa gerado pelas atividades operacionais	27.792	29.745
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Empréstimos recebidos de partes relacionadas	17.709	(21.263)
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	(20.116)	3.030
Aquisição de propriedade para investimento	(19.461)	(52.326)
Aquisição de imobilizado	(1.748)	(2.331)
	<hr/>	<hr/>
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(23.616)	(72.890)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Captação de empréstimos e financiamentos	48.589	85.864
Pagamento de empréstimos (principal e encargos)	(86.804)	(57.205)
Captação empréstimos - partes relacionadas	32.800	36.090
Recursos pagos a partes relacionadas	(1.070)	(19.645)
	<hr/>	<hr/>
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	(6.485)	45.104
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	(2.309)	1.959
Demonstração da (redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	2.370	411
No final do exercício	61	2.370
	<hr/>	<hr/>
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	(2.309)	1.959

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) tem como objeto social a exploração das seguintes atividades: (a) administração de ativos imobiliários, tais como compra, venda e aluguel de imóveis próprios e (b) atividades de corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas.

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 12 de maio de 2017 foi autorizada pela Administração da Companhia a emissão destas demonstrações financeiras.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento e instrumentos financeiros não derivativos que são mensuradas ao valor justo.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real e essas demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais. Todos os saldos apresentados em milhares de Reais nestas demonstrações financeiras foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requerem que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e suposições que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir destas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas anualmente pela Administração da Companhia, sendo as alterações reconhecidas no exercício no qual tais estimativas são revisadas e nos exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente as políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas notas explicativas:

- **Nota 3a** - Instrumentos financeiros
- **Nota 3b** - Propriedades para investimento

- **Nota 3c** - Ativo imobilizado

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota 3b** - Propriedades para investimento;
- **Nota 15** - Provisão para contingências; e
- **Nota 16** - Provisão para imposto de renda e contribuição social corrente e diferido.

e. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à Diretoria.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizado para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos do CPC.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas notas explicativas 7 e 24.

3 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Instrumentos financeiros

(i) Ativos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pela Companhia nos ativos financeiros são reconhecidos como um ativo ou passivo individual.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou tenha sido designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangem aplicações financeiras.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os empréstimos e recebíveis abrangem, contas a receber, créditos com outras empresas, outros créditos e partes relacionadas.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Companhia na gestão das obrigações de curto prazo.

(ii) ***Passivos financeiros não derivativos***

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou expiradas.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos, financiamentos, cédulas de crédito imobiliário - CCI, fornecedores, adiantamentos de clientes, obrigações por aquisição de imóveis, mútuos com partes relacionadas e outras contas a pagar.

Os passivos financeiros de empréstimos, financiamentos e cédulas de crédito imobiliário - CCI são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

b. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, conforme divulgado na nota 7. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por empresa especializada, utilizando modelo baseado na combinação de fatores como área equivalente construída, custo unitário de construção, custo de reprodução (e respectivo valor residual) e critério de depreciação relativo à idade, adotando-se o método combinado de *Ross-Heidecke*.

No mínimo anualmente são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas no resultado. As propriedades para investimento em construção (“*Greenfields*”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo. O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Reconhecimento e mensuração - os ativos são demonstrados inicialmente ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido das depreciações acumuladas e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando necessário.

c. Ativo imobilizado

Os custos dos ativos imobilizados incluem os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos. Os custos de ativos construídos pela Companhia incluem o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condição necessária para que esses possam operar da forma pretendida pela Administração e os custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis, quando medidos de forma confiável.

Quando parte de um item do ativo têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais).

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do ativo. Os gastos incorridos na personalização de imóveis (semelhante aos contratos de “*built do suit*”), também são capitalizados. Qualquer outro tipo de gasto, quando incorrido, é reconhecido no resultado como despesa.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado apurados pela comparação entre os recursos advindos de alienação com o valor contábil do imobilizado, são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

(i) Custos subsequentes

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente fluirão para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(ii) Depreciação

A depreciação é computada pelo método linear, às taxas consideradas compatíveis com a vida útil. As principais taxas de depreciação estão demonstradas na nota explicativa 8.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício social e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudanças de estimativas contábeis.

A Companhia optou por não valorizar os seus ativos imobilizados ao custo atribuído por entender que o custo histórico, deduzido da melhor estimativa de depreciação e de provisão para redução ao valor recuperável, quando requerido, melhor representa os seus valores de aquisição de maneira consistente aos requisitos de reconhecimento de um ativo conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 27 - Ativo Imobilizado.

d. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Companhia, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

O cálculo do valor presente, quando aplicável, é efetuado para cada transação com base numa taxa de juros que reflete o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente do contas a receber é contra a receita bruta no resultado. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do faturamento é considerada receita financeira e será apropriada com base nos métodos do custo amortizado e da taxa de juros efetiva ao longo do prazo de vencimento da transação.

e. Redução ao valor recuperável de ativos

(i) Ativos financeiros

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Uma redução do valor recuperável com relação a um ativo financeiro medido pelo custo amortizado é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto.

Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

(ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Uma perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável, é reconhecida caso o valor contábil de um ativo exceda seu valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

As perdas de valor recuperável reconhecidas em períodos anteriores são avaliadas a cada data de apresentação para quaisquer indicações de que a perda tenha aumentado, diminuído ou não mais exista. Uma perda de valor é revertida caso tenha havido uma mudança nas estimativas usadas para determinar o valor recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável é revertida somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

f. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes dos impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

g. Receita operacional

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita de serviços prestados e de alugueis é reconhecida no resultado em função da sua realização. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização.

h. Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, mudanças no valor justo de ativos financeiros, os quais sejam registrados através do resultado do exercício e variações monetárias positivas sobre passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente os juros e variações monetárias sobre passivos financeiros, mudanças no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado e perdas por provisão para recuperação de ativos financeiros. Custos de empréstimos que não sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou construção de ativos qualificáveis são reconhecidos no resultado do exercício com base no método da taxa efetiva de juros.

i. Imposto de renda e contribuição social

Em 2016 e 2015 a Companhia optou pela tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro presumido. Desta forma, os cálculos foram efetuados com base nas receitas de locações, receitas financeiros e outras receitas.

O lucro presumido calculado é equivalente à razão de 32% do faturamento, adicionado às receitas financeiras. O imposto de renda foi calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro presumido excedente a R\$ 60.000 em cada trimestre. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida. O imposto diferido não é reconhecido para:

- diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil;

- diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que a Companhia seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível; e

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

j. Novas normas e interpretações ainda não efetivadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados futuros e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo:

IFRS 9 *Financial Instruments* (Instrumentos Financeiros)

A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 *Financial Instruments: Recognition and Measurement* (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, incluindo um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros, e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. O impacto efetivo da adoção da IFRS 9 nas demonstrações financeiras da Companhia em 2018 não pode ser estimado com confiança, pois dependerá dos instrumentos financeiros que a Companhia detiverem das condições econômicas em 2018, bem como de decisões e julgamentos contábeis que a Companhia e suas controladas farão no futuro.

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

IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers* (Receita de Contratos com Clientes)

A IFRS 15 exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e em suas divulgações.

A Companhia, apesar de não ter concluído as análises referente a esta interpretação, não espera efeitos materiais sobre as Demonstrações Financeiras.

Adicionalmente, não se espera que as seguintes novas normas ou modificações possam ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras consolidadas do Grupo e suas Controladas.

- Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização (alterações do CPC 27 / IAS 16 e CPC 04 / IAS 38)
- Melhorias anuais das IFRS's de 2012-2014
- Iniciativa de Divulgação (alteração do CPC 26/IAS 1)

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2016	2015
Caixa	1	7
Bancos	60	58
Aplicações financeiras	-	2.305
	61	2.370

A aplicação financeira refere-se a CDB pós-fixado, indexado por 101% do CDI, com vencimento previsto para 17/08/2017, porém a Companhia efetuou o seu resgate em fevereiro de 2016. Esta aplicação estava vinculada à liberação de parcela de financiamento do Banco Santander, demonstrado na Nota 10.

5 Contas a receber

	2016	2015
Aluguéis a receber	3.362	2.978
Aluguéis a receber - partes relacionadas - nota 6	725	653
Outros créditos e comissões a receber	40	12
	4.127	3.643

6 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (13% da receita de aluguel em 2016 e 13% em 2015), decorrem de transações da Companhia com empresas vinculadas ao pessoal chave da administração e outras partes relacionadas às quais foram realizadas de acordo com termos e condições pactuados entre as partes cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas apenas com partes não relacionadas.

	Ativos		Passivos	
	2016	2015	2016	2015
Contas a receber:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	389	350	-	-
CMD Motors Ltda.	8	7	-	-
CMD Automóveis Ltda.	221	200	-	-
Dahruj Motors Ltda.	8	7	-	-
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	8	8	-	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	91	81	-	-
	725	653	-	-
	Ativos		Passivos	
	2016	2015	2016	2015
Contratos de mútuo:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	-	-	20.253	9.771
CMD Motors Ltda.	13.151	11.761	-	-
CMD Automóveis Ltda.	-	-	31.694	18.544
Dahruj Motors Ltda.	-	-	35.843	35.691
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	7.745	8.165
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	2.980	2.170
CM Dahruj Comércio de Automóveis Ltda.	-	-	1.600	2.000
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	3.700	-
Cláudio Dahruj	35.518	24.717	-	-
Márcia Dahruj	-	9.784	5.111	-
Gabriel Zanaga Dahruj	-	-	1.500	1.500
	48.669	46.262	110.426	77.841
	Receitas com aluguéis		Despesas financeiras	
	2016	2015	2016	2015
Transações				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	4.411	3.755	192	116
CMD Motors Ltda.	90	175	-	-
Dahruj Motors Ltda.	95	85	402	395
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	1.033	1.228	-	-
CMD Automóveis Ltda.	2.653	2.400	261	149
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	93	127	-	-
	8.375	7.770	855	660

Os saldos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, relativos a operações com partes relacionadas, decorrem de transações de empréstimos entre a Companhia e outras empresas do Grupo C&M Dahruj, as quais foram realizadas em condições contratuais específicas. Os contratos de mútuo firmados com as credoras têm vencimentos previstos para 10 anos, podendo ser liquidado de forma antecipada, sendo o da CMJ Comércio de Veículos Ltda., a CMD Automóveis Ltda. e a Dahruj Motors Ltda., acrescidos de juros a 1,2% a.a., não capitalizáveis.

Remuneração do pessoal-chave da administração

Durante os exercícios de 2016 e 2015, o pessoal-chave da administração não teve remuneração a título de honorários, benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho.

7 Propriedades para investimento

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para investimento as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização do capital podem ser registradas como propriedades para investimento. A Administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o valor das propriedades no seu negócio. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente na data de fechamento de balanço no final do exercício social. Propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais que são arrendados a terceiros, por um período inicial não revogável de 5 anos com o valor anual do aluguel indexado a índices de preços ao consumidor. Renovações subsequentes são negociadas com o arrendatário por igual período inicial e nenhum aluguel contingente é cobrado.

a. Composição

	2016			2015		
	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido
Edificações	894.540	(37.970)	856.570	830.275	(27.311)	802.964
Benfeitorias em propriedades de terceiros	40.466	(3.532)	36.934	37.481	(3.151)	34.330
Terrenos	694.827	-	694.827	643.827	-	643.827
Imobilizações em andamento	3.955	-	3.955	58.667	-	58.667
	<u>1.633.788</u>	<u>(41.502)</u>	<u>1.592.286</u>	<u>1.570.250</u>	<u>(30.462)</u>	<u>1.539.788</u>

A seguir a taxa de rentabilidade aplicada ao aluguel anual líquido dos imóveis em operação, por tipo de imóvel e praça de atuação:

Imóveis	Praças	Taxas de rentabilidade	
		2016	2015
Conjuntos comerciais	Campinas	6,07%	5,90%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	3,33%	6,45%
Prédio comercial	São Paulo	2,10%	5,54%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	7,82%	7,96%

b. Movimentação do custo em 2016

	Saldos em 01/01/16	Adições/ (Baixas)	Transferências	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/16
Edificações	830.275	-	68.780	(4.515)	894.540
Benfeitorias em propriedades de terceiros	37.481	-	-	2.985	40.466
Terrenos	643.827	(600)	-	51.600	694.827
Imobilizações em andamento	58.667	14.068	(68.780)	-	3.955
	<u>1.570.250</u>	<u>13.468</u>	<u>-</u>	<u>50.070</u>	<u>1.633.788</u>

Os gastos incorridos durante as obras são registrados em imobilizado em andamento e posteriormente o saldo é reclassificado para edificações.

c. Movimentação do custo em 2015

	Saldos em 01/01/15	Adições/ (Baixas)	Transferências	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/15
Edificações	432.365	-	221.900	176.010	830.275
Benfeitorias em propriedades de terceiros	33.786	-	-	3.695	37.481
Terrenos	575.272	-	-	68.555	643.827
Imobilizações em andamento	209.458	71.109	(221.900)	-	58.667
	<u>1.250.881</u>	<u>71.109</u>	<u>-</u>	<u>248.260</u>	<u>1.570.250</u>

d. Movimentação da depreciação acumulada em 2016

	Saldos em 01/01/16	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/16
Edificações	(27.311)	(10.659)	-	(37.970)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	<u>(3.151)</u>	<u>(381)</u>	<u>-</u>	<u>(3.532)</u>
	<u>(30.462)</u>	<u>(11.040)</u>	<u>-</u>	<u>(41.502)</u>

e. Movimentação da depreciação acumulada em 2015

	Saldos em 01/01/15	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/15
Edificações	(21.640)	(5.671)	-	(27.311)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	<u>(2.837)</u>	<u>(314)</u>	<u>-</u>	<u>(3.151)</u>
	<u>(24.477)</u>	<u>(5.985)</u>	<u>-</u>	<u>(30.462)</u>

f. Revisão da vida útil

A Companhia revisou a vida útil remanescente dos bens, sendo o levantamento realizado com base em laudo técnico emitido por empresa especializada (Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações) na data base de 31 de dezembro de 2016 e 2015 e não foi identificada necessidade de alteração da vida útil.

g. Avaliação a valor justo

(i) Hierarquia do valor justo

O valor justo de cada propriedade construída foi determinado por meio de avaliação efetuada pela mesma empresa especializada. A metodologia empregada baseia-se nas normas da ABNT e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo, conjugadas com a informação de nível 2 obtida a partir de dados de mercado observáveis em transações envolvendo edificações comparáveis em locais similares.

(ii) Valor justo de nível 2

Os valores das propriedades foram encontrados através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do Método da Quantificação do Custo de Reprodução das benfeitorias. Desta forma, a Companhia conjugou o uso das seguintes técnicas de avaliação: abordagem de mercado e abordagem de custo.

A Companhia concedeu imóveis, ao custo líquido de R\$1.232.862 (R\$ 1.063.148 em 2015), em garantia de financiamentos por ela contratados e fornecimentos pactuados por empresas do Grupo C&M Dahruj.

8 Imobilizado

a. Composição do saldo

	Taxa de depreciação % a.a.	2016		2015	
		Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	Total
Edificações	(a)	42.404	-	42.404	39.840
Veículos		1.882	-	1.882	4.339
		<u>44.286</u>	<u>-</u>	<u>4.286</u>	<u>44.179</u>

- (a) Os dois imóveis existentes, não são mantidos para renda e não estão sendo usados pela Companhia, razão pela qual a Administração decidiu por não registrar a depreciação destes ativos. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do ativo imobilizado, baseado na avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nos ativos que foram avaliados, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

b. Movimentação do custo em 2016

	Saldos em 01/01/16	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/16
Imobilizado				
Edificações	39.840	2.564	-	42.404
Veículos	4.339	-	(2.457)	1.882
	<u>44.179</u>	<u>2.564</u>	<u>(2.457)</u>	<u>44.286</u>

c. Movimentação do custo em 2015

	Saldos em 01/01/15	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/15
Imobilizado				
Edificações	37.718	2.122	-	39.840
Veículos	2.157	2.182	-	4.339
	<u>39.875</u>	<u>4.304</u>	<u>-</u>	<u>44.179</u>

9 Fornecedores

	2016	2015
Fornecedores de obras	<u>6.093</u>	<u>6.145</u>

10 Empréstimos e financiamentos

	Encargos	Vencimento final	2016	2015
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 3,40% a.a.	05/10/2021	6.850	-
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 3,40% a.a.	05/10/2017	8.315	-
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 4,00% a.a.	05/10/2017	28.588	29.656
Banco Fibra S.A. (a)	CDI + 5,15% a.a.	16/11/2017	10.073	-
Banco Safra S.A. (a)	CDI + 5,28% a.a.	13/11/2019	8.785	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,50% a.a.	16/02/2017	1.342	6.352
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,50% a.a.	23/03/2017	2.694	8.392
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,50% a.a.	23/04/2018	7.207	8.293
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,50% a.a.	23/04/2018	3.089	3.075
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,50% a.a.	06/02/2017	1.125	5.319
Banco Itaú BBA S.A. (b)	TR + 9,55% a.a.	07/04/2025	23.990	25.879
Banco Itaú BBA S.A. (c)	TR + 9,55% a.a.	07/10/2024	12.462	14.037
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,38% a.a.	15/05/2018	4.963	8.464
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,40% a.a.	15/09/2018	4.228	6.643
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,40% a.a.	15/10/2018	7.382	11.406
Banco Santander do Brasil S.A. (e)	9,28%a.a.	05/07/2023	143.946	150.873
Banco Santander do Brasil S.A. (f)	9,90%a.a.	29/05/2016	-	134
Banco Itaucard S.A. (g)	0,69%a.m.	04/04/2017	199	798
Safra Leasing S.A. (h)	0,84%a.m.	15/05/2016	-	391
Banco do Brasil S.A. (i)	6,21%a.m.	31/07/2017	401	-
			275.239	279.712
Parcelas classificadas no passivo circulante			99.148	96.170
Parcelas classificadas no passivo não circulante			176.491	183.542

- (a) Referem-se a cédulas de crédito bancário, para capital de giro, garantidas com aval dos sócios. Em relação aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2015, as linhas foram renovadas, com incremento de encargos e prolongamento do cronograma de pagamentos em alguns contratos. Para a captação junto ao Banco Itaú de R\$ 7.000, foi oferecido em garantia complementar os recebíveis de aluguel de parte dos Galpões de Viracopos e de alguns andares do Edifício Dahruj Towers. A operação com o Banco Safra prevê a contratação de seguro, no montante de R\$ 1.084, como garantia complementar.
- (b) Em 2 de abril de 2015, foi aberta uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos a serem realizados na construção do imóvel comercial da *Tok Stok*, em São Paulo, no montante de R\$ 25 milhões, amortizável em 10 anos, com 1 ano de carência somente para o principal, findo em 7 de abril de 2025. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizou os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras estimada em 1 ano, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da locação. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj. Os principais “covenants” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante todo o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2. A Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2016 e 2015.
- (c) Em 7 de outubro de 2014, a Companhia abriu uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos a serem realizados no empreendimento *Condomínio L'essence Mooca*, em São Paulo, no montante de R\$ 14 milhões, amortizável em 10 anos, com 1 ano de carência somente para o principal, findo em 7 de outubro de 2024. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizou os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto de locação à Wal-Mart Brasil Ltda.. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj. Os principais “covenants” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante todo o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2. A Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2016 e 2015.
- (d) Objetivando melhorar o perfil dos compromissos e reduzir o custo do serviço da dívida, a Companhia optou pela portabilidade dos débitos tomados para capital de giro, migrando as CCB's para outro credor. Em garantia, além do aval dos sócios, foram cedidos fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos contratos de locação firmados com a Wal-Mart Brasil Ltda. e Anhanguera Educacional Ltda., com vencimentos finais previstos para março de 2022 e março de 2027, respectivamente.
- (e) Em 30 de julho de 2013, a Companhia abriu uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos a serem realizados no empreendimento *Condomínio CGD 1350*, em São Paulo, no montante de R\$ 150 milhões, amortizável em 8 anos, com 2 anos de carência somente para o principal, findo em 5 de julho de 2023. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizou os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel e suas benfeitorias e cedidos os direitos creditórios futuros, decorrentes dos contratos de locação dos imóveis. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj. Os principais “covenants” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 7, a partir do primeiro ano, em escala decrescente até o último ano; e (iv) limitação da distribuição de dividendos em 25% do lucro líquido apurado no período de 12 meses. A Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

- (f) Corresponde a 2 contratos de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de veículos, com vencimento final previsto para maio de 2016, no montante total de R\$ 1.005.
- (g) Corresponde a contrato de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de 1 veículo usado, com vencimento final previsto para abril de 2017, no montante total de R\$ 798.
- (h) Corresponde a contrato de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de 1 veículo usado, com vencimento final previsto para maio de 2016, no montante total de R\$ 569.
- (i) Referem-se a conta garantida ou limite de conta para eventuais insuficiências de caixa, renováveis mensalmente.

11 Cédula de crédito imobiliário - CCI

Em 10 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel localizado na cidade de Cordeirópolis, atualmente locado à Nestlé Brasil. O valor líquido da CCI emitida é de R\$ 81.763 e o saldo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 está assim demonstrado:

	2016	2015
Captção de CCI	83.960	83.960
Custos da captação	(1.556)	(1.776)
Amortizações	(56.848)	(36.011)
Encargos financeiros	47.791	19.228
	73.347	65.401
Circulante	9.172	8.226
Não circulante	64.175	57.175

O montante captado será pago em 120 parcelas mensais de R\$ 705, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M, a partir de 2014. Em garantia da CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária do imóvel locado; (ii) cessão fiduciária de créditos imobiliários; (iii) cessão fiduciária de uma aplicação financeira e (iv) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj. A Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2016, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2017	12.733
2018	11.848
2019	10.984
2020	10.181
2021	9.440
2022 em diante	18.161
	73.347

Os principais “*covenants*” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2.

A Companhia estava adimplente com os *covenants* no exercício de 2016.

12 Receitas de cessões a apropriar

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou uma antecipação dos recebíveis de aluguéis de alguns andares do *Edifício Dahruj Towers*, localizado na cidade de Campinas, atualmente locado à Petrobrás Distribuidora S.A.. O valor líquido da antecipação é de R\$ 6.436, calculado mediante a aplicação de taxa de desconto linear de 15,81% a.m., e o saldo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 está assim demonstrado:

	2016	2015
Valor da Cessão de Crédito com Direito de Regresso	9.433	9.433
Custos da captação	(2.452)	(2.997)
Apropriação da receita	(1.851)	(136)
Encargos financeiros	388	-
	<u>5.518</u>	<u>6.300</u>
Circulante	<u>1.260</u>	<u>1.138</u>
Não circulante	<u>4.258</u>	<u>5.162</u>

O montante será apropriado em 66 parcelas mensais, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M, a partir de 2016. Em garantia da operação foram concedidos: (i) cessão fiduciária de créditos imobiliários; e (ii) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

Os principais “*covenants*” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2.

13 Impostos e contribuições a recolher

	2016	2015
IRPJ (a)	1.560	-
CSLL (a)	577	-
IPTU parcelado	847	1.901
IRPJ parcelado	1.260	434
CSLL parcelada	324	-
COFINS	221	153
ISS	112	139
PIS	48	33
IOF	143	143
Outros impostos e contribuições	10	51
	<u>5.102</u>	<u>2.854</u>
Circulante	<u>3.878</u>	<u>1.767</u>
Não circulante	<u>1.224</u>	<u>1.087</u>

- (a) O IRPJ e a CSLL do 4º trimestre de 2015 e do 1º ao 3º trimestres de 2016, nos montantes de R\$ 2.137 e R\$ 6.274 (já acrescidos de encargos), respectivamente, serão incluídos no Programa de Regularização Tributária - PRT, instituído pela Medida Provisória nº 766, de 4 de janeiro de 2017. Referido programa possibilita o parcelamento dos débitos vencidos até 30 de novembro de 2016 em até 120 parcelas, calculadas por percentual decrescente do saldo devedor. Não há previsão de benefício fiscal e o débito será acrescido da variação mensal da SELIC, mais juros de 1% a.m..

Composição dos impostos parcelados

	Circulante		Longo Prazo	
	2016	2015	2016	2015
Imposto de renda (b)	288	90	972	344
Contribuição social sobre o lucro líquido (b)	72	-	252	-
IPTU (c)	847	1.158	-	743
	<u>1.207</u>	<u>1.248</u>	<u>1.224</u>	<u>1.087</u>

- (a) Compreende os débitos de: (i) IRPJ de 2010, pelo indeferimento de compensação de créditos julgado pela Receita Federal em 2014, no montante de R\$ 628.; (ii) IRPJ do 2º trimestre de 2014, no montante de R\$ 108; (iii) saldo de IRPJ do 3º trimestre de 2015, no valor de R\$ 870; e (iv) saldo de CSLL do 3º trimestre de 2015, no montante de R\$ 356. Os débitos, homologados pela Receita Federal do Brasil, foram acrescidos de multa e juros e a dívida é corrigida pela SELIC, podendo ser paga em 60 parcelas.
- (b) A Companhia aderiu a programa de parcelamento municipal para viabilizar a liquidação dos débitos oriundos da aquisição do imóvel situado na Av. Francisco Matarazzo, em São Paulo. Sobre o montante parcelado incide correção pela variação do IPCA + 1% a.m. de juros, podendo ser pago em 120 parcelas, com vencimento final previsto para agosto de 2017.

14 Obrigações por aquisição de imóveis

	Vencimento final	2016	2015
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda.	31/03/2013	<u>2.755</u>	<u>2.592</u>
Circulante		<u>2.755</u>	<u>2.592</u>

Corresponde à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de Santo André - SP, em 16 de março de 2012, pelo montante de R\$ 20.000, cujo pagamento, em parcela única acrescida da variação do IPCA, está vinculado à solução de pendências construtivas das benfeitorias junto à Prefeitura local, estimada para ocorrer dentro do prazo de um ano. Parte do imóvel encontra-se gravada por hipoteca em favor de terceiros para garantia de cumprimento de obrigação contratual da empresa Anhanguera Educacional Participações S.A., no valor de R\$ 20.000, vencido em 10 de dezembro de 2013. O saldo será pago somente após a liberação da hipoteca da Anhanguera Educacional.

15 Provisão para contingências

A Companhia é parte (pólo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para contingências tributárias no montante abaixo demonstrado, o qual é considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

	2016	2015
Provisão para contingência	95	95
(-) Depósito judicial	<u>(177)</u>	<u>(177)</u>
	<u>82</u>	<u>82</u>

A demanda tributária, provisionada pela Companhia refere-se a incidência de IPI sobre operação de arrendamento mercantil, cujo depósito judicial está vinculado à demanda registrada no passivo. Com base na opinião dos advogados, o valor possível de perda é de R\$ 377 para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

16 Provisão para imposto de renda e contribuição social e impostos diferidos

a. Correntes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a Companhia adotou o regime de tributação do lucro presumido, pelo qual o imposto de renda e contribuição social são calculados pela aplicação de percentuais pré-estabelecidos sobre as receitas de aluguéis, serviços e financeiras (nota explicativa 3).

	2016	2015
Receita de aluguel	62.667	60.018
Receita de venda de imóveis	1.500	-
Receita de comissão	-	25
	64.167	60.043
Total da receita		
Lucro Presumido - 32%	20.533	19.214
Outras receitas	188	-
	20.721	19.214
Base de cálculo para imposto		
Imposto de renda e contribuição social	7.021	6.573

b. Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos referem-se aos efeitos fiscais decorrentes de ajuste a valor justo (*fair value*) das propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo é de R\$ 369.836 (em 31 de dezembro de 2015 - R\$ 352.836) e o efeito no resultado do exercício de 2016 é de R\$ 17.000 (R\$ 84.384 em 2015). Conforme apresentado abaixo:

	2016	2015
Propriedade para investimento mais valia - ano anterior	1.038.318	790.058
Movimentação do ano	50.070	248.260
	1.088.388	1.038.318
Base		
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	370.052	353.028
Outros	(216)	(192)
	369.836	352.836
Total do imposto de renda diferido		
Movimentação do exercício - efeito no resultado	17.000	84.384

17 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 62.610.000 ações ordinárias nominativas (62.610.000 ações, em 2015) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,93 em 2015) cada uma. Em 30 de outubro de 2015, os Sócios decidiram capitalizar R\$ 58.227, aumentando o capital social para R\$ 120.837.

As ações ordinárias conferem um voto nas deliberações das Assembléias Gerais. Os lucros apurados serão tratados na forma determinada pela Assembléia Geral, respeitados os preceitos contidos na legislação societária brasileira em vigor. É assegurada a distribuição mínima obrigatória de 1% do lucro líquido do exercício, após as destinações legais, salvo disposição em contrário.

b. Reservas

(i) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

(ii) Reserva para aumento de capital

Reserva de lucros anteriores destinada ao aumento do capital social da Companhia. O aumento do capital social deverá ser efetuado após a absorção de todo prejuízo acumulado da Companhia pelo lucro do exercício corrente.

(iii) Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia realizou o montante de R\$ 7.203 (constituiu R\$ 174.927, em 31 de dezembro de 2015), referente ao prejuízo apurado exercício. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício, o rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (propriedades para investimento). Embora esteja previsto no estatuto a destinação de 1% do lucro a título de dividendos a Administração entende que no estágio atual do negócio, a prioridade é a liquidação do saldo com partes relacionadas, motivo pelo qual nenhuma distribuição foi efetuada.

18 Receita operacional líquida

	2016	2015
Receita operacional bruta:		
Receitas de locações	62.667	60.018
Receita de venda de imóveis	1.500	-
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS e COFINS)	(2.342)	(2.191)
Receita operacional líquida	61.825	57.827

19 Gerais e Administrativas

	2016	2015
Condomínios	(3.278)	(78)
Salários e encargos sociais	(233)	(417)
Serviços prestados	(997)	(425)
Manutenção e conservação de imóveis	(651)	(7)
Água, luz e comunicações	(100)	(129)
Outras despesas	(485)	(43)
	<u>(5.744)</u>	<u>(1.099)</u>

20 Despesas tributárias

	2016	2015
IOF/IOIC	(1.087)	(1.199)
IPTU	(5.312)	(1.098)
Laudênios e registros de escrituras	(130)	(125)
Outros	(295)	(152)
	<u>(6.824)</u>	<u>(2.574)</u>

21 Outras receitas operacionais, líquidas

	2016	2015
Ganho líquido na mensuração de propriedades ao valor justo (a)	50.070	248.260
Resultado na venda de ativos	(4.426)	-
Receitas diversas	26	35
	<u>45.670</u>	<u>248.295</u>

(a) Vide nota explicativa 7.

22 Resultado financeiro, líquido

	2016	2015
Despesas financeiras		
Desconto financeiro na antecipação de recebíveis imobiliários (vide Nota 11)	(28.757)	(10.042)
Desconto financeiro na cessão de recebíveis imobiliários (vide Nota 12)	(403)	-
Juros sobre empréstimos bancários	(32.986)	(9.990)
Juros sobre saldos de mútuo	(855)	(659)
Juros sobre parcelamentos tributários	(636)	(445)
Juros e multa sobre tributos em atraso	(1.783)	-
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	(163)	(250)
Outros encargos	(1.071)	(159)
Total de despesas financeiras	<u>(66.654)</u>	<u>(21.545)</u>
Receitas financeiras		
Juros ativos	185	148
Outras receitas	-	1
Total de receitas financeiras	<u>185</u>	<u>149</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(66.469)</u>	<u>(21.396)</u>

23 Gerenciamento de riscos financeiros

Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de taxas de juros e inflação; e
- Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais foram incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

- Risco de crédito** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes, assim como a definição de limites de crédito e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating*.
- Risco de taxas de juros e inflação** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca realizar captações com indexadores equivalentes àqueles que reajustam as suas receitas. A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações: (1) do IGP-M relativo à cédula de crédito imobiliário- CCI; (2) do CDI para empréstimos de capital de giro; e (3) da SELIC relativo aos refinanciamentos de tributos. As taxas de juros nas aplicações financeiras são em sua maioria vinculadas à variação do CDI. As receitas de aluguel são atualizadas anualmente pela variação do IGP-M.
- Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez** - Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos no contrato de cédula de crédito imobiliário- CCI e no contrato do empréstimo vinculado à obra do empreendimento Condomínio CGD 1350.

Gestão de capital

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, monitora o nível de endividamento com partes relacionadas e procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada pelas empresas do Grupo C&M Dahruj.

24 Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir o qual é aprovado pela Administração da Companhia. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir, e de acordo com a avaliação da Administração, não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

Instrumentos financeiros por categoria:

	Nota	2016		2015	
		Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Valor justo através do resultado	Custo Amortizável
Ativo					
Caixa e bancos	4	-	61	-	65
Aplicações financeiras	4	-	-	2.305	-
Contas a receber	5	-	4.127	-	3.643
Passivo					
Fornecedores	9	-	6.093	-	6.145
Adiantamentos de clientes	-	-	497	-	741
Empréstimos e financiamentos	10	-	275.639	-	279.712
Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	2.755	-	2.592
Cédula de crédito imobiliário - CCI	11	-	73.347	-	65.401
Receita de cessões a apropriar	12	-	5.518	-	6.300

b. Estimativa de valores justos

Os ativos registrados a valor justo por meio do resultado são avaliados segundo as regras de hierarquização do Pronunciamento Técnico - CPC 40, conforme abaixo:

- **Nível 1** - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos.
- **Nível 2** - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).
- **Nível 3** - Informações indisponíveis em função de pequena ou nenhuma atividade de mercado e que são significantes para definição do valor justo dos ativos e passivos.

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado como Nível 2.

c. Valores estimados de mercado

A Companhia utilizou os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2016.

- **Caixa e equivalentes de caixa** - estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil.
- **Propriedade para investimento** - Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia a cada ano. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

- **Contas a receber de clientes e outros créditos** - O valor justo de contas a receber e outros créditos, excluindo obra em andamento, mas incluindo recebíveis de contratos de serviços, é estimado como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.
- **Empréstimos e financiamentos (em moeda nacional e estrangeira)** - são mensurados ao custo amortizado, e estão contabilizados pelos seus valores contratuais.

O valor justo é calculado por fluxo de caixa descontado, e os recebimentos e pagamentos referem-se às previsões de fluxo de caixa no período.

Para determinação do valor justo dos empréstimos e financiamentos conforme abaixo, a Companhia utilizou taxas de juros para descontar fluxos de caixa estimados, quando aplicável, baseadas na curva do CDI e TJLP no final do período de relatório, e considera o cálculo como nível 2 de acordo com a hierarquia de valor justo descrita abaixo.

	Classificação	Valor contábil	Valor justo
Ativo			
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	61	2.370
Contas a receber de clientes	Empréstimos e recebíveis	4.127	3.643
Outras contas a receber	Empréstimos e recebíveis	-	-
		4.188	6.013
Passivo			
Fornecedores	Custo amortizado	6.093	6.145
Adiantamentos de clientes	Custo amortizado	497	741
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	275.639	279.712
Obrigações por aquisição de imóveis	Custo amortizado	2.755	2.592
Cédula de crédito imobiliário - CCI	Custo amortizado	73.347	65.401
Receita de cessões a apropriar	Custo amortizado	5.518	6.300
		363.849	360.891

* * *

Administração

Cláudio Dahruj
 Diretor Comercial

Márcia Dahruj
 Diretora Administrativo-Financeira

Ricardo Rodrigues Pedrozo
 Contador CRC 1SP 174.418/O-7