

REP Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2016 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
REP Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da REP Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REP Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. e controladas 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 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 - CFC, 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.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015

As demonstrações financeiras da REP Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 5 de abril de 2016, sem ressalvas, e que continha parágrafo de ênfase em relação ao plano de ação definido pela Administração para equalizar as obrigações financeiras ao fluxo de caixa da Companhia.

Responsabilidades da Administração e da Governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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 de suas 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 detecta 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 de uma 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar à 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, incluindo suas divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 29 de março de 2017

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

REP REAL ESTATE PARTNERS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015			2016	2015		
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	3	97	2.032	2.397	5.021	Empréstimos e financiamentos	11	31.569	50.613	35.418	61.344
Títulos e valores mobiliários	4	2.582	2.522	4.495	4.233	Fornecedores	-	-	1.626	5.909	11.493
Contas a receber	5	-	3.459	8.997	18.679	Obrigações trabalhistas e tributárias	15	52	4.182	4.121	7.820
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	58.147	55.670	Obrigações por aquisição de imóveis	12	-	-	3.395	3.227
Impostos a recuperar	6	369	1.792	12.527	15.006	Contas a pagar com partes relacionadas	8.2	-	5.227	-	5.227
Outros créditos		246	30	1.978	8.865	Estrutura técnica	-	-	-	4.177	3.106
Total dos ativos circulantes		3.294	9.835	88.541	107.474	Outros contas a pagar	-	-	596	129	6.964
NÃO CIRCULANTES						NÃO CIRCULANTES					
Partes relacionadas	8.1	-	396	5.164	3.232	Empréstimos e financiamentos	11	107.079	106.558	192.637	184.925
Outros créditos		-	201	139	419	Obrigações por aquisição de imóveis	12	-	-	10.942	11.683
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8.4	14.471	95.019	68	-	Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	22.615	48.221
Investimentos	9	315.262	322.501	50.028	48.842	Estrutura técnica	-	-	-	1.156	-
Propriedades para investimento	10	-	-	367.947	465.997	Provisão para perda com investimentos	9.1	978	1.569	-	-
Imobilizado		-	412	118	558	Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	14	1.525	40	5.216	283
Intangível		-	580	46	636	Total dos passivos não circulantes		109.582	108.167	232.566	245.112
Total dos ativos não circulantes		329.733	419.109	423.510	519.684	PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS					
						Capital social	16.1	198.308	198.308	198.308	198.308
						Reserva de capital		20.373	20.373	20.373	20.373
						Ações em tesouraria	16.2	(702)	(702)	(702)	(702)
						Reserva de lucros		5.416	40.554	5.416	40.554
						Prejuízos acumulados		(62.987)	(62.987)	(62.987)	(62.987)
						Total do patrimônio líquido		160.408	258.533	160.408	258.533
						Recursos capitalizáveis	16.4	31.416	-	31.416	-
						Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		191.824	258.533	191.824	258.533
						Patrimônio líquido e recursos capitalizáveis atribuídos aos:					
						Proprietários da controladora		191.824	258.533	191.824	258.533
						Participação dos não controladores		-	-	34.512	24.332
						Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		191.824	258.533	226.336	282.865
TOTAL DOS ATIVOS		333.027	428.944	512.051	627.158	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		333.027	428.944	512.051	627.158

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REP REAL ESTATE PARTNERS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	17	2.110	3.836	41.631	36.821
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	18	-	-	(11.151)	(10.403)
LUCRO BRUTO		<u>2.110</u>	<u>3.836</u>	<u>30.480</u>	<u>26.418</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas gerais, administrativas e comerciais	20	(15.553)	(11.673)	(27.482)	(12.490)
Resultado de equivalência patrimonial	9.2	(60.595)	(36.087)	3.103	13.005
Resultado na venda e outras operações com controladas	9.2	(14.766)	-	(12.044)	-
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	10	-	-	(98.686)	(114.561)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		5.890	(8.162)	6.345	(1.799)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(82.914)</u>	<u>(52.086)</u>	<u>(98.284)</u>	<u>(89.427)</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	19	(15.753)	(18.655)	(28.070)	(29.765)
Receitas financeiras	19	542	4.965	1.203	7.239
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(98.125)</u>	<u>(65.776)</u>	<u>(125.151)</u>	<u>(111.953)</u>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	13	-	-	(5.397)	(1.800)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	13	-	-	25.606	33.936
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>(98.125)</u>	<u>(65.776)</u>	<u>(104.942)</u>	<u>(79.817)</u>
ATRIBUÍVEL AOS					
Controladores				(98.125)	(65.776)
Não controladores				<u>(6.817)</u>	<u>(14.041)</u>
				<u>(104.942)</u>	<u>(79.817)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REP REAL ESTATE PARTNERS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(98.125)	(65.776)	(104.942)	(79.817)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(98.125)</u>	<u>(65.776)</u>	<u>(104.942)</u>	<u>(79.817)</u>
ATRIBUÍVEL AOS				
Controladores			(98.125)	(65.776)
Não controladores			<u>(6.817)</u>	<u>(14.041)</u>
			<u>(104.942)</u>	<u>(79.817)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REP REAL ESTATE PARTNERS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Sub total	Recursos capitalizáveis	Atribuível a proprietários da controladora	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
					Legal	Retenção de lucros						
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014		198.822	20.373	(702)	5.416	98.907	-	322.816	-	322.816	42.415	365.231
Redução de capital	16.1	(514)	-	-	-	-	-	(514)	-	(514)	(4.042)	(4.556)
Reversão de dividendos de exercícios anteriores	16.1	-	-	-	-	2.007	-	2.007	-	2.007	-	2.007
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.041)	(14.041)
Absorção de prejuízos acumulados	16.3	-	-	-	-	(65.776)	-	(65.776)	-	(65.776)	-	(65.776)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		198.308	20.373	(702)	5.416	35.138	-	258.533	-	258.533	24.332	282.865
Recursos capitalizáveis	16.4	-	-	-	-	-	-	-	31.416	31.416	-	31.416
Resultado de transações com sócios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.997	16.997
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(98.125)	(98.125)	-	(98.125)	(6.817)	(104.942)
Absorção de prejuízos acumulados	16.3	-	-	-	-	(35.138)	35.138	-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		198.308	20.373	(702)	5.416	-	(62.987)	160.408	31.416	191.824	34.512	226.336

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REP REAL ESTATE PARTNERS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(98.125)	(65.776)	(104.942)	(79.817)
Ajustes para conciliar o lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	-	(958)	56	(1.071)
Ganho ou perda na venda de investimentos	16.997	2.080	16.997	8.917
Resultado de equivalência patrimonial	60.595	36.087	(3.103)	(13.005)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.900	8.368	6.814	6.969
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	-	98.686	114.561
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(25.606)	(33.936)
Baixa de imobilizado, intangível e propriedades para investimento	992	-	2.966	-
Provisão para riscos cíveis, tributários e trabalhistas	1.485	-	4.933	-
Encargos financeiros sobre financiamentos	13.438	27.588	23.958	40.923
Rendimentos de títulos e valores imobiliários	357	-	614	-
Decréscimo (acrécimo) em ativos:				
Contas a receber de clientes	(441)	(1.485)	2.868	13.419
Estoques a comercializar	-	-	(2.477)	(3.671)
Adiantamento a fornecedores	-	(30)	-	(226)
Impostos a recuperar	1.423	(914)	2.479	400
Créditos com partes relacionadas	-	(895)	-	(873)
Despesas antecipadas	-	-	-	490
Outros créditos	(15)	(201)	7.167	(7.063)
(Decréscimo) acréscimo em passivos:				
Fornecedores	(1.626)	1.603	(5.584)	3.770
Obrigações trabalhistas e tributárias	(4.130)	1.013	847	(994)
Obrigações por aquisições de imóveis	-	-	(573)	(2.841)
Partes relacionadas	-	(9.608)	-	(9.659)
Estrutura técnica	-	-	2.227	-
Provisão para riscos cíveis, tributários e trabalhistas	-	(260)	-	(997)
Outras contas a pagar	(596)	(6.396)	(6.835)	2.675
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(4.546)	(1.940)
Juros pagos	(26.173)	(27.588)	(36.693)	(40.923)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(31.919)	(37.372)	(19.747)	(4.892)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(417)	25.586	(876)	59.925
Partes relacionadas	396	-	(1.932)	-
Aumento (redução) de capital em controladas	(9.375)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(68)	-
Baixa do investimento	12.062	-	952	-
Aquisição/construção e baixa de propriedades para investimento	-	-	(1.875)	(32.173)
Venda de propriedade para investimento	-	-	12.000	-
Acrécimo de imobilizado e intangível	-	(96)	(18)	(73)
Dividendos recebidos de controladas	19.652	29.285	965	1.900
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	22.318	54.775	9.148	29.579
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação (pagamento), líquido de empréstimos e financiamentos	(18.523)	(14.815)	(18.214)	(17.593)
Partes relacionadas	(5.227)	-	(5.227)	-
Participação dos não controladores	-	-	-	(5.258)
Dividendos pagos	-	(2.007)	-	(2.007)
Recursos capitalizáveis	31.416	-	31.416	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	7.666	(16.822)	7.975	(24.858)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.935)	581	(2.624)	(171)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	2.032	1.451	5.021	5.192
No fim do exercício	97	2.032	2.397	5.021
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.935)	581	(2.624)	(171)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REP REAL ESTATE PARTNERS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A REP Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia" ou "REP") é uma sociedade anônima de capital fechado com sua sede na cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 - 2º Andar – Itaim Bibi. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 abrangem a Companhia e suas controladas, controladas em conjunto e investimentos em empresas coligadas (conjuntamente referidas como "Grupo").

A Companhia e suas controladas têm como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

Em 29 de junho de 2016 ocorreu a operação de compra e venda de ações da Companhia realizada com o antigo controlador (PDG Realty S.A.), resultando na mudança do acionista controlador. Esse movimento estratégico foi resultado de diversos estudos e considerou principalmente a situação de dificuldade enfrentada pela REP, empresa na qual a atual Controladora LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. já participava de forma minoritária com 37,39%. O objetivo principal consiste na equalização e reestruturação de sua estrutura de capital através da venda de parte de seus ativos.

1.1. Principais operações societárias na Companhia

Em 11 de março de 2016 a Companhia vendeu sua participação total na REP Rio Claro Empreendimentos Imobiliários Ltda., correspondente a 100%, mediante a transferência de 9.621.748 quotas para M. Ruiz Participações Ltda.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem todos os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, mensuração a valor justo das propriedades para investimento, provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para demandas judiciais e imposto de renda sobre receitas corrente e diferido e

mensuração de instrumentos financeiros, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma. A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o R\$ = real.

2.2. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 9.1.

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as sociedades consolidadas. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, os saldos entre as empresas foram eliminados, bem como o saldo do investimento da Companhia nas controladas. A participação dos acionistas não controladores foi destacada.

A Administração da Companhia declarou 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.

2.3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado

Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando puder ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, também devem ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita.

Locação de lojas

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares, durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

Serviços

Referem-se à receita com a prestação de serviços de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial ("merchandising"), receita com a prestação de serviços especializados de corretagem e assessoria de negócios imobiliários em geral, com a administração de obras e com a administração de shopping centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Cessão de direitos

Os contratos de cessão de direitos (luvas ou cessão de estrutura técnica dos shopping centers) são contabilizados como estrutura técnica, no passivo, no momento de sua assinatura. O resultado com cessão de direitos, incluindo as receitas de cessão de direitos e as luvas invertidas (aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping center) e as despesas de corretagem são reconhecidos de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

Reconhecimento de custos e despesas

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

2.3.2. 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. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco de causar um ajuste no valor contábil dos ativos passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

a) Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e à época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registradas.

b) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais seja provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A Companhia efetua a análise do risco de crédito da carteira de recebíveis, e constitui provisão em montante suficiente para cobertura do risco. A liquidação dessas transações envolvendo estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

a) Valor das propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante a avaliação anual do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade por especialistas externos e internos. A Administração da Companhia e de suas controladas usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes.

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por Certificados de Depósito Bancário - CDBs e operações compromissadas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.3.4. Títulos e valores mobiliários

As aplicações financeiras com restrição para resgate imediato e aplicações em fundos de investimento imobiliário são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". O valor justo é estimado com base nas cotações públicas disponíveis na data do balanço.

2.3.5. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presente e de realização, quando aplicável. É constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa, com base na avaliação individual de cada cliente, quando aplicável.

2.3.6. Investimentos

As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhado de uma participação de mais da metade dos direitos a voto (capital votante). As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Tal método é aplicado tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

Transações e saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido.

b) Participação em coligadas

A Companhia registra e apresenta os investimentos em coligadas pelo método de equivalência patrimonial. As políticas contábeis de coligadas estão alinhadas com as políticas adotadas pelo Grupo.

Quando a participação do Grupo nos prejuízos de uma investida cujo patrimônio líquido tenha sido contabilizado excede sua participação acionária nessa empresa registrada por equivalência patrimonial, o valor contábil dessa participação acionária, incluindo quaisquer investimentos de longo prazo que fazem parte do investimento, é reduzido a zero, e o reconhecimento de perdas adicionais é encerrado, exceto nos casos em que o Grupo tenha obrigações construtivas ou tenha efetuado pagamentos em nome da investida, quando, então, é constituída uma provisão para perda de investimentos.

2.3.7. Estoques de imóveis a comercializar

São representados por terrenos disponíveis para venda, demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

2.3.8. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento em operação são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação e os encargos financeiros capitalizados durante a fase de construção até o momento em que entram em operação ou quando a Companhia conseguir mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidas no resultado do período no qual as mudanças ocorreram, especificamente em conta destacada no grupo "Outras receitas (despesas) operacionais".

As avaliações foram efetuadas por especialistas independentes internos e externos utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. Anualmente, são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros em capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não

reflete os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

2.3.9. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável ("impairment") acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são as seguintes:

	<u>Taxa de depreciação anual - %</u>
Equipamentos de comunicação	10
Equipamentos de informática	20
Móveis e utensílios	10

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se for maior que seu valor recuperável estimado.

A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente.

2.3.10. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e posteriormente deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada e, quando identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, são submetidos a teste para análise de perda no seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém são submetidos a teste anual para análise de perda no seu valor recuperável.

2.3.11. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais 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.

2.3.12. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes

encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.3.13. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pela Companhia observando-se suas alíquotas nominais de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, as empresas com faturamento anual do exercício anterior inferior a R\$78.000 podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas empresas, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas de locação, 8% (imposto de renda) e 12% (contribuição social) sobre as vendas de imóveis (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares respectivas.

Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados nos passivos circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização.

No caso específico da variação do valor justo das propriedades para investimento, independentemente do regime de tributação utilizado pelas empresas controladas, foram constituídos impostos diferidos (passivos) utilizando a alíquota de 34% sobre essas variações, considerando como premissa que essas propriedades podem ser vendidas com apuração de ganho de capital.

2.3.14. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e as características de cada tipo de ativo e passivo financeiros.

Mensuração subsequente

a) Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados como empréstimos e recebíveis ou valor justo pelo resultado. A Companhia determina a classificação de seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando eles se tornam parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e contas a receber de clientes.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende de sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

- Empréstimos e recebíveis

São os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, 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. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa no resultado.

b) Passivos financeiros

A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, outros passivos circulantes, empréstimos e financiamentos.

A mensuração dos passivos financeiros depende de sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Empréstimos e financiamentos

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, líquidos dos custos de transação incorridos. 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.

- Outros passivos

São passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos.

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

2.3.15. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (a) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e (b) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados.

2.3.16. Normas e interpretações novas e revisadas em 2016

Pronunciamento	Descrição
Alterações à IFRS 10/CPC 36, IFRS 12/CPC 45 e IAS 28/CPC 40 Alterações à IFRS 11/CPC19	Entidades de Investimento: Aplicando a Exceção de Consolidação Contabilizações de Aquisições de Participações em Operações Conjuntas
Alterações à IAS 1/CPC 26	Iniciativa de Divulgação

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e interpretações e a conclusão é que não houve impacto decorrente da adoção destas novas normas.

2.3.17. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Companhia e suas controladas não adotaram as IFRS novas e revisadas e ainda não vigentes mencionadas a seguir:

Pronunciamento	Descrição
IFRS 9/CPC 48 IFRS 15/CPC 47 IFRS 16 Alterações à IFRS 2/CPC 10	Instrumentos Financeiros (b) Receitas de Contratos com Clientes (b) Arrendamentos (c) Classificação e Mensuração de Transações de Pagamentos Baseados em Ações
Alterações à IFRS 10/CPC 36 e IAS 28/CPC 18 Alterações à IAS 7/CPC 03 Alterações à IAS 12/CPC 32	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture" (d) Iniciativa de Divulgação (d) Reconhecimento de Impostos Diferidos Ativos para Perdas a Realizar (a)
IFRIC 22 Melhorias Anuais Alterações à IAS 40/CPC 28	Transações com Adiantamentos em Moedas Estrangeiras (b) Ciclo de IFRSs 2014–2016 (a) (b) Transferência de Propriedades de Investimentos (b)

(a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida.

(b) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

(c) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019, com adoção antecipada permitida.

(d) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após uma data a ser determinada.

É esperado que esses pronunciamentos sejam emitidos pelo CFC de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória, conforme previsto pelas normas contábeis.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	97	25	559	1.139
Aplicações financeiras de renda fixa	-	2.007	1.838	3.882
	<u>97</u>	<u>2.032</u>	<u>2.397</u>	<u>5.021</u>

As aplicações financeiras referem-se a CDBs e operações compromissadas, remunerados a taxas que variam de 75% a 101,3% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, e com liquidez diária e resgate imediato.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Aplicações financeiras de renda fixa	<u>2.582</u>	<u>2.522</u>	<u>4.495</u>	<u>4.233</u>

Aplicações financeiras restritas no montante de R\$2.582 vinculado ao Banco Ápice, sendo distribuído conforme a evolução das obras de revitalização do Shopping Bay Market. Adicionalmente no consolidado, R\$ 1.913 refere-se ao valor recebido da venda parcial do terreno de Jundiá - Santo Abelardo, que será desbloqueado mediante a conclusão de cláusulas resolutivas.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Aluguéis (a)	-	-	14.877	18.183
Serviços prestados (b)	3.900	3.459	3.900	3.462
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	<u>(3.900)</u>	-	<u>(9.780)</u>	<u>(2.966)</u>
	<u>-</u>	<u>3.459</u>	<u>8.997</u>	<u>18.679</u>

(a) Representam as contas a receber de lojistas de aluguel mínimo, aluguel percentual, cessão de direito de uso das lojas e outros espaços nos shopping centers e linearizações contratuais.

(b) Referem-se às taxas de administração cobradas dos empreendedores ou lojistas dos shopping centers administrados pela Companhia, as quais correspondem a um percentual sobre o aluguel das lojas, encargos comuns dos lojistas, gestão financeira e sobre o fundo de promoção.

(c) A Companhia constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa com base na análise individual dos saldos em aberto dos clientes, sendo sua movimentação conforme segue:

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2015	(2.966)
Adições	<u>(6.814)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>(9.780)</u>

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, a Companhia possuía o saldo do contas a receber, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
A vencer	-	314	4.804	13.922
Vencidos até 60 dias	-	3.145	895	3.643
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-	307	70
Vencidos de 91 a 180 dias	-	-	1.105	251
Vencidos de 181 a 360 dias	-	-	1.079	1.348
Vencidos há mais de 360 dias	3.900	-	10.587	2.410
	<u>3.900</u>	<u>3.459</u>	<u>18.777</u>	<u>21.645</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
PIS (a)	6	33	2.075	2.299
COFINS (a)	22	155	9.524	10.565
Imposto de renda	144	814	695	1.314
Contribuição social	197	300	227	333
Outros impostos a recuperar	-	490	6	495
	<u>369</u>	<u>1.792</u>	<u>12.527</u>	<u>15.006</u>

(a) Refere-se a créditos de PIS/COFINS sobre benfeitorias/edificações dos Shopping Centers Hortolândia, Botucatu e Bay Market.

7. ESTOQUES DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Terrenos	<u>58.147</u>	<u>55.670</u>

A Companhia detém atualmente dois imóveis em estoque destinados à venda e localizados no interior de São Paulo, próximos à região de Jundiaí e Campinas.

Os imóveis a comercializar são integralmente registrados pelo método de custo, e anualmente a Administração efetua análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável, dos dois o menor. Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, não foram identificados valores a serem provisionados.

8. PARTES RELACIONADAS

8.1. Créditos com partes relacionadas

Os saldos das contas representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta-corrente, sem vencimento predefinido. Para as demais relações de mútuo entre a Companhia e suas controladas não há a incidência de encargos financeiros.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Associação Hortolândia	-	362	635	362
Associação Bay Market	-	-	630	-
Associação Largo XIII	-	34	-	34
Associação Botucatu	-	-	3.631	2.834
Associação Valinhos	-	-	268	-
Outras partes relacionadas	-	-	-	2
Demac Construções Empreend. e Particip. S.A. (a)	-	8.368	-	8.368
Provisões para perdas	-	(8.368)	-	(8.368)
	-	396	5.164	3.232

(a) No decorrer do exercício de 2015, a Companhia constituiu provisão para perdas do investimento em debêntures. Em 2016 a Companhia realizou a baixa destes recebíveis devido ao acordo firmado entre as partes.

8.2. Contas a pagar com partes relacionadas

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
PDG Realty S.A.	-	5.227

Refere-se a operações de mútuos em conta-corrente. A operação foi liquidada em 30 de junho de 2016.

8.3. Remuneração de administradores e diretores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, as despesas relacionadas aos administradores totalizaram R\$2.262 na controladora (R\$1.657 em 2015).

8.4. Adiantamento para futuro aumento de capital

É representado pelos adiantamentos para futuro investimento realizado para as seguintes empresas controladas:

	Controladora	
	31/12/2016	31/12/2015
Sociedades controladas		
Cine Valinhos Cinemas e Bomboniere Ltda.	420	420
FAS Campinas Empreendimento Imobiliário S.A.	44	19
Shopping Hortolândia Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.957	3.039
Jacarandá Empreendimentos e Participações Ltda.	279	279
Indaiatuba II Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	5.133
Real Estate Partners Participações, Adm. Serviços Ltda.	-	5
Indaiatuba Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	7.201
Santo Cosme Empreendimentos e Participações Ltda.	-	62
Santo Eustáquio Empreendimentos e Participações Ltda.	31	2.578
CCS Lapa Empreend. Imobiliário e Participações SPE Ltda.	-	174
Mais Shopping Niterói Empreend. e Participações SPE S.A.	506	62.505
Santa Aparecida Serviços e Adm. de Empreend. Com. Ltda.	-	4
Santa Adelvina Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	583
São Germano Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	30
Mais Shopping Niterói Empreend. e Participações II SPE S.A.	3	3
Santo Basílio Empreendimento e Participação SPE Ltda.	-	214
Santa Valentina Empreendimentos e Participações Ltda.	-	332
Santa Adelina Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	3
Santo Abelardo Empreendimentos e Participações S.A.	260	6.460
Santa Adela Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	61
Santo Abraão Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	48
Santo Abílio Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	2
Santo Caemon Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	1

	Controladora	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<u>Sociedades controladas</u>		
Shopping Botucatu Empreendimentos S.A.	3.104	138
REP Participações Imobiliárias Ltda.	7.799	3.650
<u>Sociedades não controladas</u>		
Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	2.075
	<u>14.471</u>	<u>95.019</u>

9. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Participações em controladas	265.234	273.659	-	-
Participações em não controladas	50.028	48.842	50.028	48.842
	<u>315.262</u>	<u>322.501</u>	<u>50.028</u>	<u>48.842</u>
Provisão para perdas com investimentos em controladas	(978)	(1.500)	-	-
Provisão para perdas com investimentos em não controladas	-	(69)	-	-
	<u>(978)</u>	<u>(1.569)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>314.284</u>	<u>320.932</u>	<u>50.028</u>	<u>48.842</u>

9.1. Informações sobre as controladas e coligadas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços nas datas-base de 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2016

	Participação - %	Ações ou cotas	Capital social	Patrimônio líquido (negativo)	Lucro (prejuízo) do exercício	Provisão para perda em investimento	Dividendos pagos/propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Investimento
REP Participações Imobiliárias Ltda.	100,00	56.353.036	56.353	43.576	(7.054)	-	(400)	(7.054)	43.576
Real Estate Partners Participações, Adm. Serviços Ltda.	100,00	2.968.199	2.968	(137)	(123)	-	-	(123)	(137)
Jacarandá Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	1.000	1	(129)	-	-	-	-	(129)
Indaiatuba II Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	100,00	5.134.504	5.135	8.121	(2.000)	-	-	(2.000)	8.121
FAS Campinas Empreendimento Imobiliário S.A.	50,00	12.375.491	12.375	10.047	(2)	-	-	(1)	5.023
Cine Valinhos Cinemas e Bomboniere Ltda.	100,00	9.883	10	(388)	-	-	-	-	(388)
Santo Eustáquio Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	2.579.254	2.579	2.541	(30)	-	-	(30)	2.541
CCS Lapa Empreendimento Imobiliário e Participações SPE Ltda.	33,33	10.500.000	10.500	(964)	(206)	-	(50)	(69)	(320)
Santo Abelardo Empreendimentos e Participações SPE S.A.	82,50	2.000	2	35.246	(244)	-	-	(201)	29.078
Indaiatuba Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	100,00	7.249.140	7.249	8.403	(2.111)	-	-	(2.111)	8.403
Mais Shopping Niterói Empreendimentos e Participações SPE S.A.	100,00	66.126.643	66.127	108.636	(29.834)	-	(4.099)	(29.834)	108.635
Mais Shopping Niterói Empreendimentos e Participações II SPE S.A.	100,00	1.000	1	(4)	-	-	-	-	(4)
Shopping Hortolândia Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	46.647.434	46.647	59.857	(6.084)	-	(14.139)	(6.084)	59.857
Shopping Botucatu Empreendimentos S.A.	70,93	60.885.219	60.885	23.963	(22.827)	(16.997)	-	(16.191)	-
						<u>(16.997)</u>	<u>(18.688)</u>	<u>(63.698)</u>	<u>264.256</u>
Investimento									<u>265.234</u>
Provisão para perda em investimentos									<u>(978)</u>

Informações sobre as não controladas em 31 de dezembro de 2016

	Participação %	Ações ou cotas	Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) do exercício	Provisão para perda em investimento	Dividendos pagos/propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Investimento
Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	47.057.926	47.058	100.056	6.206	-	(965)	3.103	50.028

Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2015

	Participação - %	Ações ou cotas	Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) do exercício	Dividendos pagos/ propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Investimento
REP Participações Imobiliárias Ltda.	100,00	56.353.036	56.353	51.083	(8.290)	1.346	(8.290)	51.083
Real Estate Partners Participações, Adm. Serviços Ltda.	99,99	2.968.189	2.968	8	-	-	-	8
Santa Adelina Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	99,90	1.000	1	(2)	-	-	-	(2)
Jacarandá Empreendimentos e Participações Ltda.	99,00	1.000	1	(128)	(1)	-	(1)	(127)
Indaiatuba II Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	99,00	1.093	1	4.988	(3.304)	-	(3.271)	4.938
FAS Campinas Empreendimento Imobiliário S.A.	50,00	12.375.491	12.375	10.049	(2)	-	(1)	5.025
Santa Adela Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	99,90	1.000	1	(61)	-	-	-	(61)
Cine Valinhos Cinemas e Bomboniere Ltda.	99,90	9.883	10	(388)	(3)	-	(3)	(388)
Santo Cosme Empreendimentos e Participações Ltda.	99,90	1.000	1	(62)	(1)	-	(1)	(62)
Santo Caemon Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	99,90	1.000	1	(1)	-	-	-	(1)
Santo Eustáquio Empreendimentos e Participações Ltda.	99,90	1.000	1	(6)	(1)	-	(1)	(6)
São Germano Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	99,90	1.000	1	(33)	(1)	-	(1)	(33)
CCS Lapa Empreendimento Imobiliário e Participações SPE Ltda.	33,17	10.500.000	10.500	(1.143)	34	13.518	11	(379)
Santo Abelardo Empreendimentos e Participações SPE S.A.	82,50	1.000	2	30.008	1.138	7.989	939	24.757
Indaiatuba Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	99,90	1.000	1	3.266	(3.336)	-	(3.333)	3.263
Mais Shopping Niterói Empreendimentos e Participações SPE S.A.	99,99	7.316.533	6.941	60.772	(8.243)	4.463	(8.243)	60.766
Santo Basílio Empreendimento e Participação SPE Ltda.	99,99	1.000	1	(215)	-	-	-	(215)
Santa Valentina Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	1.000	1	(170)	-	-	-	(170)
Mais Shopping Niterói Empreendimentos e Participações II SPE S.A.	99,99	1.000	1	(3)	(1)	-	(1)	(3)
Santa Aparecida Serviços e Adm. de Empreendimentos Com. Ltda.	100,00	501	1	(4)	-	-	-	(4)
Shopping Hortolândia Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	46.647.433	45.417	78.568	7.839	398	7.839	78.568
Santo Abraão Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	100,00	1.000	1	(47)	-	-	-	(47)
Santo Abílio Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	99,90	1.000	1	(2)	-	-	-	(2)
Shopping Botucatu Empreendimentos S.A.	70,93	16.767.544	60.885	46.791	(48.968)	-	(34.733)	33.189
REP Rio Claro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	9.621.748	9.622	12.063	696	1.571	-	12.062
							<u>(49.090)</u>	<u>272.159</u>
Investimento								<u>273.659</u>
Provisão para perda em investimentos								<u>(1.500)</u>

Informações sobre as coligadas em 31 de dezembro de 2015

	Participação - %	Ações ou cotas	Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) do exercício	Dividendos pagos/ propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Investimento
Empresas								
Santa Adelvina Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	1.000	1	(138)	(3)	-	(2)	(69)
Shopping Buriti Mogi Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	43.030.424	47.058	97.662	26.010	1.900	13.005	48.831
							<u>13.003</u>	<u>48.762</u>
Investimento								<u>48.842</u>
Provisão para perda em investimentos								<u>(69)</u>

9.2. Movimentação de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Saldo no início do exercício	320.932	350.263	48.842	37.127
Adições por aporte de capital, conversão de AFAC e encargos financeiros capitalizados	102.658	35.742	-	7.627
Baixa pela redução de investimento	-	-	(952)	(8.917)
Baixa pela venda de investimento (b)	(12.062)	-	-	-
Dividendos recebidos	(19.652)	(29.285)	(965)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(60.595)	(36.087)	3.103	13.005
Provisão para perda em investimentos (a)	(16.997)	-	-	-
Ganho em transação com sócios	-	299	-	-
Saldo no final do exercício	<u>314.284</u>	<u>320.932</u>	<u>50.028</u>	<u>48.842</u>

(a) Refere-se a venda do investimento Shopping Botucatu, conforme descrito na nota explicativa nº 24.

(b) Refere-se a venda da SPE REP Rio Claro, conforme descrito na nota explicativa nº 10.

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Empreendimentos em operação	Empreendimentos em fase de desenvolvimento (a)		Total
Saldos em 2014	505.362	43.023		548.385
Aquisições e benfeitorias (b)	53.200	3.314		56.514
Alienação (c)	(24.306)	(14)		(24.320)
Ajuste a valor justo (d)	(114.561)	-		(114.561)
Reclassificações	-	(21)		(21)
Saldos em 2015	419.695	46.302		465.997
Aquisições e benfeitorias (b)	1.813	62		1.875
Juros capitalizados	12.735	-		12.735
Baixas	(1.974)	-		(1.974)
Alienação (c)	(12.000)	-		(12.000)
Ajuste a valor justo (d)	(94.625)	(4.061)		(98.686)
Saldos em 2016	<u>325.644</u>	<u>42.303</u>		<u>367.947</u>

(a) Empreendimentos em fase de construção.

(b) Referem-se à revitalização/expansão dos Shopping Centers Valinhos e Bay Market (Mais Shopping).

(c) Refere-se à venda do ativo (imóvel) do Centro de Comercio e Serviço Lapa e venda da SPE do CCS Jundiá realizadas em 2015, e venda da SPE REP Rio Claro realizada em março de 2016 através da controlada REP Participações.

(d) Reconhecido no resultado do exercício na rubrica "Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos".

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia e suas controladas adotam o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio e por entender que é a melhor informação para análise de mercado.

A metodologia adotada para determinar o valor de mercado (valor justo) das propriedades para investimento em operação envolve a elaboração de premissas relacionadas a

projeções de ganhos e perdas para dez anos de cada shopping, adicionadas ao valor residual, que corresponde a uma perpetuidade calculada com base nos ganhos líquidos do 11º ano e uma taxa de rentabilidade de mercado ("exit yield" ou "cap rate"). Essas projeções são descontadas para a data-base da avaliação a uma taxa de desconto de mercado.

A periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimento é anual.

As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2016 para a avaliação do valor justo anteriormente mencionada estão descritas a seguir:

31/12/16			
Dez anos - "discount rate"		Dez anos - "exit yield"	
Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
10,10%	10,79%	7,23%	9,73%

A mensuração do valor justo das Propriedades para Investimento está classificada como nível 3, com base na técnica de avaliação utilizada. A classificação de nível 3 tem como premissa a utilização de outras técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

A principal variável não observável é a taxa de desconto, que levou em consideração a capitalização de aluguel potencial, natureza da propriedade e condições do mercado.

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Taxa média anual	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Cédulas de Créditos Bancários - CCB	CDI + 5,56%	53.483	71.985	53.483	72.687
Capital de Giro	CDI + 4,00%	13.487	16.796	13.487	16.796
Credito Imobiliário	TR + 11,00%	-	-	89.407	89.098
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI	CDI + 2,05%	74.156	71.005	74.156	71.005
Custos de captação		(2.478)	(2.615)	(2.478)	(3.317)
Total		<u>138.648</u>	<u>157.171</u>	<u>228.055</u>	<u>246.269</u>
Circulante		31.569	50.613	35.418	61.344
Não circulante		107.079	106.558	192.637	184.925

Os empréstimos em moeda nacional foram obtidos para finalidades diversas, tais como capital de giro, financiamento à produção e financiamento para aquisição de empreendimentos.

A Companhia possui obrigações relacionadas aos contratos de financiamento (covenants), dentre elas a de apresentação das demonstrações financeiras no prazo de 60 dias para os períodos intermediários, e de 90 dias para o encerramento do exercício.

A apresentação das demonstrações contábeis nos prazos definidos contratualmente é uma exigência que consta na maioria dos contratos de financiamento e o não cumprimento pode gerar um vencimento antecipado das dívidas.

A Companhia possui covenants financeiro atrelado a índices de fluxo livre (resultado líquido menos depreciação) de determinadas sociedades controladas $\geq 1,20 \times$ PMT (pagamento de juros e principal efetuados no trimestre).

A Companhia não identificou nenhum evento de não conformidade em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

As garantias dadas aos empréstimos e financiamentos estão atreladas a hipoteca de imóveis, recebíveis, aval dos sócios e penhora de quotas da Companhia.

Movimentação de empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Saldo inicial	157.171	171.986	246.269	263.861
Captações	-	29.000	-	29.000
Juros	26.173	27.588	36.693	40.924
Amortizações de principal e juros	(44.696)	(71.403)	(54.907)	(87.516)
Saldo final	<u>138.648</u>	<u>157.171</u>	<u>228.055</u>	<u>246.269</u>

O saldo não circulante apresenta o seguinte cronograma de vencimento:

<u>Ano de vencimento</u>	Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
2017	-	22.308
2018	38.025	17.264
2019	28.626	16.094
2020	28.626	19.382
2021	28.626	22.858
Após 2021	68.734	87.019
	<u>192.637</u>	<u>184.925</u>

12. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS - CONSOLIDADO

Correspondem aos valores a pagar relacionados com as aquisições de terrenos.

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Santo Abelardo Empreendimentos e Participações SPE S.A.	14.337	14.910
Circulante	3.395	3.227
Não circulante	10.942	11.683

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Companhia não apurou resultado tributável nos exercícios de 2016 e de 2015 nem constituiu imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, a apuração foi conforme segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(98.125)	(65.776)	(125.151)	(111.953)
Alíquota vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de crédito de imposto de renda e contribuição social, de acordo com a alíquota vigente	33.363	22.364	42.551	38.064
Efeitos do imposto de renda e da contribuição social sobre as diferenças permanentes:				
Equivalência patrimonial	(20.602)	(12.270)	1.055	4.422
Créditos de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social não constituídos	(12.761)	(9.950)	(12.761)	(9.950)
Outras adições	-	(144)	(10.636)	(400)
Total do crédito registrado no resultado	-	-	(20.209)	(32.136)
Efeito dos impostos correntes do exercício	-	-	(5.397)	(1.800)
Efeito dos impostos diferidos do exercício	-	-	25.606	33.936

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são decorrentes de avaliação a valor justo das propriedades para investimento, sendo calculados com base no resultado entre o valor justo das propriedades para investimento e o valor líquido da de custo. As respectivas alíquotas, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, independentemente do regime tributário da empresa que detém a propriedade para investimento.

Os saldos dos impostos diferidos são como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Imposto de renda/contribuição social sobre lucro diferidos	22.615	48.221

14. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, CÍVEIS E TRABALHISTAS

A Companhia e suas controladas registram em suas demonstrações financeiras, com base na posição de seus assessores jurídicos, provisões para processos judiciais cíveis e trabalhistas com probabilidade de perda provável no montante total de R\$5.216 (2015 - R\$283).

Adicionalmente, com base na posição dos assessores jurídicos, a Companhia e suas controladas possuem processos judiciais em andamento, com probabilidade de perda possível, no montante de R\$11.424, sendo R\$1.850 de natureza trabalhista e R\$9.574 de natureza cível (R\$2.347 em 2015, sendo R\$1.506 de natureza trabalhista e R\$841 de natureza cível).

A movimentação da provisão nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é a seguinte:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015	40	283
Constituição de provisão	<u>1.485</u>	<u>4.933</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>1.525</u>	<u>5.216</u>

15. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS E TRABALHISTAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Obrigações trabalhistas	47	3.714	47	4.390
Obrigações tributárias	5	468	4.074	3.430
	<u>52</u>	<u>4.182</u>	<u>4.121</u>	<u>7.820</u>

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

16.1. Capital social

Em 30 de abril de 2015, a Companhia ratificou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2014, no que diz respeito à redução de capital, a qual deveria ser de R\$4.841. Assim, em 2015, a Companhia complementou a redução do capital em R\$514.

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, o capital social subscrito é de R\$198.308 e está representado por 94.216.921 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

De acordo com o Estatuto Social, a Companhia está autorizada a aumentar seu capital social independentemente de reforma estatutária, até o limite de 150.000.000 de ações, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará, em cada caso, a quantidade de ações a serem emitidas, o preço de emissão e as condições de subscrição e integralização.

16.2. Ações em tesouraria

Em 2013, a Companhia recomprou 156.156 ações ordinárias de propriedade de Daniel Rodrigues Bravo Caldeira, no valor nominal de R\$702, devido à sua renúncia do cargo de diretor financeiro, mantendo-as em tesouraria.

16.3. Reserva de lucros

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

A reserva de retenção de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos. O saldo da reserva de retenção de lucros foi utilizado para compensar o prejuízo do exercício.

16.4. Recursos capitalizáveis

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia havia registrado R\$31.416 na conta de adiantamento para futuro aumento de capital, com recursos recebidos da controladora LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Receita de aluguéis	-	-	42.865	32.247
Prestação de serviços	2.424	4.265	2.424	5.902
	<u>2.424</u>	<u>4.265</u>	<u>45.289</u>	<u>38.149</u>
Impostos (ISS, PIS e COFINS)	(314)	(429)	(3.658)	(1.328)
	<u>2.110</u>	<u>3.836</u>	<u>41.631</u>	<u>36.821</u>

18. CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
CCS Lapa Empreendimento Imobiliário e Participações SPE Ltda.	-	15
Shopping Valinhos Empreendimento Imobiliário. Ltda.	2.019	3.023
REP Rio Claro Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	65
Shopping Hortolândia Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.459	1.650
Mais Shopping Niterói Empreendimento e Participações SPE S.A.	2.306	1.276
Shopping Botucatu Empreendimentos S.A.	5.367	4.374
	<u>11.151</u>	<u>10.403</u>

Referem-se aos custos com vacância de lojas nos empreendimentos.

19. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Receitas financeiras:				
Títulos e valores mobiliários	357	2.292	614	4.194
Atualizações monetárias	185	466	569	838
Atualização do valor justo de Fundo de Investimento Imobiliário	-	2.207	-	2.207
	<u>542</u>	<u>4.965</u>	<u>1.203</u>	<u>7.239</u>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e dívidas	(13.438)	(18.655)	(23.958)	(29.765)
Outras despesas financeiras	(2.315)	-	(4.112)	-
	<u>(15.753)</u>	<u>(18.655)</u>	<u>(28.070)</u>	<u>(29.765)</u>
Resultado Financeiro	<u>(15.211)</u>	<u>(13.690)</u>	<u>(26.867)</u>	<u>(22.526)</u>

20. DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Pessoal	(6.055)	(8.475)	(6.121)	(8.300)
Depreciações e amortizações	-	-	(56)	(73)
Serviços de terceiros	(2.331)	(1.330)	(4.190)	(1.988)
Despesas gerais	(1.782)	(1.646)	(5.368)	(2.151)
Reversão (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	(3.900)	(482)	(6.814)	(975)
Reversão (provisão) para riscos	(1.485)	260	(4.933)	997
	<u>(15.553)</u>	<u>(11.673)</u>	<u>(27.482)</u>	<u>(12.490)</u>

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais.

21.1. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. As controladas restringem sua exposição aos riscos de crédito por meio de faturamento para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínuas. Em 31 de dezembro de 2016, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

A Companhia e suas controladas não têm dívidas, passivos nem custos relevantes denominados em moeda estrangeira.

A Companhia não operou com instrumentos derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

A Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros na data do balanço, representados substancialmente por caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, fornecedores e obrigações por aquisição de imóveis se aproximam dos valores estimados de mercado.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

21.2. Classificação e valorização dos instrumentos financeiro

Ativos financeiros registrados ao valor justo por meio do resultado

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas informações. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado. Esses ativos são representados basicamente por caixa e equivalentes e caixa e títulos e valores imobiliários.

Empréstimos e recebíveis

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas informações. Essas operações têm preços e prazos condizentes com transações usuais de mercado e são apresentadas aos valores presentes. Esses ativos são representados por recebíveis derivados de contratos de locação e contratos de mútuo.

Passivos financeiros ao custo amortizado

O valor de mercado desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas informações. Após o reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado; são representados por empréstimos e financiamentos, fornecedores, contratos de mútuo e demais contas a pagar.

21.3. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado ou um passivo liquidado entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com "inputs" observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada em informações observáveis e não observáveis. Informações observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto informações não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de informações criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos.
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais informações são observáveis.
- Nível 3- instrumentos cujos dados significativos não são observáveis.

	Nível de hierarquia	2016	2015
Instrumentos financeiros:			
Aplicações financeiras	2	6.333	8.115
Contas a receber de clientes	2	8.997	18.679
Contratos de mútuos	2	5.164	3.232
Fornecedores	2	5.909	11.493
Empréstimos	2	228.055	246.269
Obrigações por aquisição de imóveis	2	14.337	14.910

21.4. Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar e empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescido de rendimentos ou encargos incorridos.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M para determinadas contas a receber, CDI e TR para empréstimos e financiamentos, CDI para aplicações financeiras e SELIC para demais passivos.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade foram definidos três cenários diferentes. Os cenários prováveis foram definidos a partir das taxas médias atuais. A partir dos cenários prováveis, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%.

Para cada cenário, foi calculada a receita financeira bruta e a despesa financeira, acrescidas do valor nominal, não considerando a incidência de tributos.

Risco	%	Cenário		
		Possível	25%	50%
CDI	14,00%	(18.446)	(23.057)	(27.669)
TR	2,01%	(1.779)	(2.249)	(2.699)
IGP-M	7,19%	222	167	111
SELIC	13,65%	(1.957)	(2.446)	(2.936)

22. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

A Administração da Companhia define como caixa e equivalentes de caixa valores mantidos com a finalidade de atender a compromissos de curto prazo e não para investimento ou outros fins. As movimentações patrimoniais que não afetaram os fluxos de caixa da Companhia são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Juros capitalizados no investimento na controladora e na propriedade para investimento no consolidado	12.735	9.696	12.735	9.696
Conversão do AFAC em investimento	80.548	-	-	-

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 17 de janeiro de 2017 a Companhia assinou a venda do investimento Shopping Botucatu Empreendimentos S.A., mediante a cláusulas resolutivas que ainda estão sendo cumpridas.

24. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 29 de março de 2017.
