

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	5
Demonstração do Resultado	7
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	11
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	12
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	24
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	25
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
Notas Explicativas	38

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	75
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	79

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	203.402
Preferenciais	0
Total	203.402
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	29/04/2016	Dividendo	28/06/2016	Ordinária		0,00935
Proposta	28/03/2017	Dividendo	29/06/2017	Ordinária		0,04162

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	2.541.222	2.211.213	2.243.589
1.01	Ativo Circulante	164.985	30.073	70.405
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	143.180	13.858	60.626
1.01.03	Contas a Receber	11.216	7.243	4.490
1.01.03.01	Clientes	11.216	7.243	4.490
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.327	6.400	4.677
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.327	6.400	4.677
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.262	2.386	611
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	186	1
1.01.08.03	Outros	0	186	1
1.01.08.03.01	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	186	0
1.01.08.03.02	Outros	0	0	1
1.02	Ativo Não Circulante	2.376.237	2.181.140	2.173.184
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	110.032	78.033	43.564
1.02.01.03	Contas a Receber	4.315	7.451	2.289
1.02.01.03.01	Clientes	4.315	7.451	2.289
1.02.01.06	Tributos Diferidos	90.014	51.052	28.535
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	90.014	51.052	28.535
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	570	4.214	745
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	15.133	15.316	11.995
1.02.01.09.03	Tributos a Recuperar	14.658	15.166	11.991
1.02.01.09.04	Outros	475	150	4
1.02.02	Investimentos	2.264.710	2.101.483	2.128.776
1.02.02.01	Participações Societárias	1.830.040	1.671.313	1.771.228
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.582.820	1.433.999	1.528.267
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	247.220	237.314	242.961
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	434.670	430.170	357.548
1.02.03	Imobilizado	1.495	1.624	844

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.495	1.624	844

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	2.541.222	2.211.213	2.243.589
2.01	Passivo Circulante	309.195	118.356	178.907
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.293	2.223	2.379
2.01.01.01	Obrigações Sociais	430	413	476
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.863	1.810	1.903
2.01.02	Fornecedores	726	801	995
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	726	801	995
2.01.03	Obrigações Fiscais	672	620	637
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	616	517	503
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	49	49	0
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	567	468	503
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	56	103	134
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	296.728	112.772	148.505
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	22.878	79.053	125.750
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	22.878	79.053	125.750
2.01.04.02	Debêntures	273.850	33.719	22.755
2.01.05	Outras Obrigações	8.776	1.940	26.391
2.01.05.02	Outros	8.776	1.940	26.391
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	8.466	1.634	25.856
2.01.05.02.07	Outros	310	306	535
2.02	Passivo Não Circulante	457.870	597.092	610.691
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	416.919	556.027	570.238
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	121.155	140.000	151.469
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	121.155	140.000	151.469
2.02.01.02	Debêntures	295.764	416.027	418.769
2.02.02	Outras Obrigações	40.951	41.065	40.453
2.02.02.02	Outros	40.951	41.065	40.453
2.02.02.02.04	Adiantamentos - Permutas	40.000	40.000	40.000

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.02.02.02.05	Provisão para Riscos Trabalhistas, Fiscais e Cíveis	495	739	203
2.02.02.02.06	Outros	456	326	250
2.03	Patrimônio Líquido	1.774.157	1.495.765	1.453.991
2.03.01	Capital Social Realizado	1.003.820	729.043	171.844
2.03.02	Reservas de Capital	1.961	24.840	528.522
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	23.143	527.181
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.961	1.697	1.341
2.03.04	Reservas de Lucros	769.063	741.882	753.625
2.03.04.01	Reserva Legal	18.630	16.848	15.988
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	750.433	725.034	737.637
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-687	0	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18.318	19.877	15.701
3.03	Resultado Bruto	18.318	19.877	15.701
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.742	-15.119	241.430
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.959	-4.418	-4.523
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.564	-8.389	-8.266
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	310	5.958	106
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.538	-33.234	-11.308
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-507	-6.413	-660
3.04.05.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-2.031	-26.821	-10.648
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.009	24.964	265.421
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	15.576	4.758	257.131
3.06	Resultado Financeiro	-18.891	-11.162	-12.108
3.06.01	Receitas Financeiras	8.239	18.735	3.958
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.130	-29.897	-16.066
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-3.315	-6.404	245.023
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	38.962	23.600	27.150
3.08.01	Corrente	0	-15	0
3.08.02	Diferido	38.962	23.615	27.150
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	35.647	17.196	272.173
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	35.647	17.196	272.173
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,81278	0,39707	6,34288
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,81123	0,39626	6,33034

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido do Período	35.647	17.196	272.173
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-687	0	0
4.02.01	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controlada em Conjunto	-687	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	34.960	17.196	272.173

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	81.152	195.210	70.662
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	9.270	19.541	7.111
6.01.01.01	Lucro do Exercício	35.647	17.196	272.173
6.01.01.02	Depreciação	228	216	28
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-13.009	-24.964	-265.421
6.01.01.04	Encargos Incorridos	17.048	29.180	15.863
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-38.962	-24.918	-27.150
6.01.01.06	Opções de Ações	264	356	399
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	637	611	571
6.01.01.08	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	2.031	28.123	10.648
6.01.01.09	Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	5.301	-6.259	0
6.01.01.10	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	85	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	71.882	175.669	63.551
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-5.462	994	-1.134
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	1.763	-911	182
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	131	-5.691	-347
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-326	-144	-2
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	70	-260	-232
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	-146	-115	-447
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-110	2.519	485
6.01.02.08	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	0	-9
6.01.02.09	Dividendos Recebidos de Controladas / Controladas em Conjunto	71.422	83.016	65.055
6.01.02.10	Recebimento pela Venda de Terrenos / Controlada	4.540	96.261	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-131.277	-84.747	-160.988
6.02.01	Aumento / Aquisição de Investimentos	-126.978	-71.519	-119.544
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-3.513	-12.245	-40.948
6.02.03	Outros	-786	-983	-496
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	179.447	-157.231	71.814

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	305.782	207.406	492.265
6.03.02	Pagamentos de Juros	-95.424	-103.705	-65.778
6.03.03	Aporte de Acionistas	251.634	25.856	2.938
6.03.05	Pagamento de Obrigações com Empresas Relacionadas	-111.387	0	-129.350
6.03.06	Aumento de Obrigações com Empresas Relacionadas	110.201	0	122.601
6.03.08	Pagamento de Dividendos	-1.634	-25.856	-2.938
6.03.09	Amortização de Empréstimos	-274.610	-267.005	-347.924
6.03.10	Aquisição e Resgate de Instrumentos Financeiros Derivativos	-5.115	6.073	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	129.322	-46.768	-18.512
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	13.858	60.626	79.138
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	143.180	13.858	60.626

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	729.043	24.840	741.882	0	0	1.495.765
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	729.043	24.840	741.882	0	0	1.495.765
5.04	Transações de Capital com os Sócios	274.777	-22.879	0	-8.466	0	243.432
5.04.01	Aumentos de Capital	250.175	0	0	0	0	250.175
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	264	0	0	0	264
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-8.466	0	-8.466
5.04.08	Capitalização de Reservas	24.602	-24.602	0	0	0	0
5.04.09	Ágio na Emissão de Ações	0	1.459	0	0	0	1.459
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	35.647	-687	34.960
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	35.647	0	35.647
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-687	-687
5.05.02.06	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controladas em Conjunto	0	0	0	0	-687	-687
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	27.181	-27.181	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	1.782	-1.782	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	25.399	-25.399	0	0
5.07	Saldos Finais	1.003.820	1.961	769.063	0	-687	1.774.157

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	171.844	528.522	753.625	0	0	1.453.991
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	171.844	528.522	753.625	0	0	1.453.991
5.04	Transações de Capital com os Sócios	557.199	-503.682	-27.305	-1.634	0	24.578
5.04.01	Aumentos de Capital	2.713	0	0	0	0	2.713
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	356	0	0	0	356
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.634	0	-1.634
5.04.08	Capitalização de Reservas	554.486	-527.181	-27.305	0	0	0
5.04.09	Ágio na Emissão de Ações	0	23.143	0	0	0	23.143
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.196	0	17.196
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.196	0	17.196
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	15.562	-15.562	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	860	-860	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	14.702	-14.702	0	0
5.07	Saldos Finais	729.043	24.840	741.882	0	0	1.495.765

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	171.453	525.576	42.868	0	0	739.897
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	464.440	0	464.440
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	171.453	525.576	42.868	464.440	0	1.204.337
5.04	Transações de Capital com os Sócios	391	2.946	0	-25.856	0	-22.519
5.04.01	Aumentos de Capital	391	0	0	0	0	391
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	399	0	0	0	399
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-25.856	0	-25.856
5.04.08	Ágio na Emissão de Ações	0	2.547	0	0	0	2.547
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	272.173	0	272.173
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	272.173	0	272.173
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	710.757	-710.757	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	13.609	-13.609	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	697.148	-697.148	0	0
5.07	Saldos Finais	171.844	528.522	753.625	0	0	1.453.991

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.01	Receitas	112.810	92.410	36.862
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	20.150	21.902	17.312
7.01.02	Outras Receitas	-1.985	-23.177	-10.621
7.01.02.01	Outras Receitas	46	4.946	27
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-2.031	-28.123	-10.648
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	94.730	93.685	30.171
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-85	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-18.634	-26.697	-28.071
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.634	-26.697	-28.071
7.03	Valor Adicionado Bruto	94.176	65.713	8.791
7.04	Retenções	-228	-216	-28
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-228	-216	-28
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	93.948	65.497	8.763
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	21.702	43.982	269.379
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.009	24.964	265.421
7.06.02	Receitas Financeiras	8.693	19.018	3.958
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	115.650	109.479	278.142
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	115.650	109.479	278.142
7.08.01	Pessoal	5.648	7.158	10.308
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.928	6.191	8.310
7.08.01.02	Benefícios	465	644	1.342
7.08.01.03	F.G.T.S.	255	323	656
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-33.298	-18.692	-20.226
7.08.02.01	Federais	-33.504	-18.890	-20.357
7.08.02.02	Estaduais	12	14	4
7.08.02.03	Municipais	194	184	127
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	107.653	103.817	15.887
7.08.03.01	Juros	107.151	102.890	13.878

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.08.03.02	Aluguéis	473	911	1.989
7.08.03.03	Outras	29	16	20
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	35.647	17.196	272.173
7.08.04.02	Dividendos	8.466	1.634	25.856
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.181	15.562	246.317

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	2.882.098	2.575.518	2.626.148
1.01	Ativo Circulante	185.738	49.425	111.106
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	146.941	17.258	77.334
1.01.03	Contas a Receber	24.094	19.119	24.806
1.01.03.01	Clientes	24.094	19.119	24.806
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.476	8.532	6.577
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.476	8.532	6.577
1.01.07	Despesas Antecipadas	6.785	4.329	2.386
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	442	187	3
1.01.08.03	Outros	442	187	3
1.01.08.03.01	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	186	0
1.01.08.03.02	Outros	442	1	3
1.02	Ativo Não Circulante	2.696.360	2.526.093	2.515.042
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	148.709	112.566	80.190
1.02.01.03	Contas a Receber	12.800	14.641	8.293
1.02.01.03.01	Clientes	12.800	14.641	8.293
1.02.01.06	Tributos Diferidos	90.213	51.052	28.535
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	90.213	51.052	28.535
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	3.694	7.862	4.442
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	42.002	39.011	38.920
1.02.01.09.03	Tributos a Recuperar	40.953	38.403	38.839
1.02.01.09.04	Outros	1.049	608	81
1.02.02	Investimentos	2.546.020	2.411.727	2.433.792
1.02.02.01	Participações Societárias	247.220	237.314	242.961
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	247.220	237.314	242.961
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.298.800	2.174.413	2.190.831
1.02.03	Imobilizado	1.631	1.800	1.060
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.631	1.800	1.060

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	2.882.098	2.575.518	2.626.148
2.01	Passivo Circulante	357.630	168.979	230.156
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.523	2.401	2.743
2.01.01.01	Obrigações Sociais	520	484	670
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.003	1.917	2.073
2.01.02	Fornecedores	3.561	6.601	5.692
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.561	6.601	5.692
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.680	2.559	3.241
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.676	2.504	2.599
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.404	1.372	1.295
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Fiscais Federais	1.272	1.132	1.304
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	4	55	642
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	337.250	150.579	185.278
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	63.400	116.860	162.523
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	63.400	116.860	162.523
2.01.04.02	Debêntures	273.850	33.719	22.755
2.01.05	Outras Obrigações	11.616	6.839	33.202
2.01.05.02	Outros	11.616	6.839	33.202
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	8.466	1.634	25.856
2.01.05.02.05	Adiantamentos - Permuta	1.570	3.518	4.029
2.01.05.02.06	Impostos Diferidos	948	965	1.666
2.01.05.02.08	Outros	632	722	1.651
2.02	Passivo Não Circulante	750.184	910.666	941.777
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	651.834	814.379	849.151
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	356.070	398.352	430.382
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	356.070	398.352	430.382
2.02.01.02	Debêntures	295.764	416.027	418.769
2.02.02	Outras Obrigações	43.392	45.162	44.277

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.02.02.02	Outros	43.392	45.162	44.277
2.02.02.02.04	Adiantamentos - Permutas	41.073	42.406	42.776
2.02.02.02.05	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	495	739	203
2.02.02.02.06	Outros	1.824	2.017	1.298
2.02.03	Tributos Diferidos	54.958	51.125	48.349
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	54.958	51.125	48.349
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.774.284	1.495.873	1.454.215
2.03.01	Capital Social Realizado	1.003.820	729.043	171.844
2.03.02	Reservas de Capital	1.961	24.840	528.522
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	23.143	527.181
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.961	1.697	1.341
2.03.04	Reservas de Lucros	769.063	741.882	753.625
2.03.04.01	Reserva Legal	18.630	16.848	15.988
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	750.433	725.034	737.637
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-687	0	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	127	108	224

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	96.774	92.911	67.968
3.03	Resultado Bruto	96.774	92.911	67.968
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-42.323	-48.566	217.714
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.961	-10.146	-10.508
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.543	-9.555	-9.788
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.533	6.439	161.164
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	1.533	6.439	867
3.04.04.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	0	0	160.297
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-26.538	-39.743	-638
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-2.061	-8.746	-638
3.04.05.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-24.477	-30.997	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.186	4.439	77.484
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	54.451	44.345	285.682
3.06	Resultado Financeiro	-51.555	-43.489	-29.115
3.06.01	Receitas Financeiras	9.117	19.895	8.571
3.06.02	Despesas Financeiras	-60.672	-63.384	-37.686
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.896	856	256.567
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	32.760	16.335	15.680
3.08.01	Corrente	-5.078	-5.999	-5.694
3.08.02	Diferido	37.838	22.334	21.374
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	35.656	17.191	272.247
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	35.656	17.191	272.247
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	35.647	17.196	272.173
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9	-5	74
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,81278	0,39707	1,58572
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.99.02.01	ON	0,81123	0,39626	1,58259

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	35.656	17.191	272.247
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-687	0	0
4.02.01	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controlada em Conjunto	-687	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	34.969	17.191	272.247
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	34.960	17.196	272.173
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9	-5	74

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	75.125	194.236	43.715
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	78.182	82.879	51.532
6.01.01.01	Lucro do Exercício	35.656	17.191	272.247
6.01.01.02	Depreciação	235	243	34
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.186	-4.439	-77.484
6.01.01.04	Encargos incorridos	50.124	62.436	36.343
6.01.01.05	Impostos Diferidos	-35.345	-20.538	-12.439
6.01.01.06	Opções de Ações	264	356	399
6.01.01.07	Amortização de Despesas Antecipadas	3.003	2.585	1.995
6.01.01.08	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	111	2.288	0
6.01.01.10	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	22.019	29.016	-169.563
6.01.01.11	Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	5.301	-6.259	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.057	111.357	-7.817
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Contas a Receber	-7.785	-5.014	-11.437
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Impostos a Recuperar	2.841	-507	-3.547
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-1.291	-7.948	-4.327
6.01.02.05	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-880	-525	-78
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	122	-342	-1.281
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Obrigações Fiscais	4.651	4.806	4.524
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-527	421	520
6.01.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-4.728	-5.488	-5.481
6.01.02.10	Dividendos Recebidos de Controladas / Controladas em Conjunto	0	20.000	0
6.01.02.11	Recebimento pela Venda de Terrenos / Controlada	4.540	105.954	13.290
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-70.345	-46.348	-276.808
6.02.01	Aumento / Aquisição de Investimentos	-3.887	-5.544	-72.281
6.02.02	Aquisições de Propriedades Para Investimento	-65.705	-39.821	-204.046
6.02.03	Outros	-753	-983	-481
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	124.903	-207.964	159.227

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.03.01	Captações de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	305.782	209.716	585.524
6.03.02	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-301.697	-297.604	-350.882
6.03.03	Pagamentos de Juros	-122.891	-126.038	-75.418
6.03.04	Aporte de Acionistas	251.634	25.856	2.938
6.03.06	Pagamento de Obrigações com Empresas Relacionadas	-111.387	0	-5.948
6.03.07	Aumento de Obrigações com Empresas Relacionadas	110.201	0	5.948
6.03.08	Aporte de (Distribuição a) Acionistas não Controladores	10	-111	3
6.03.09	Pagamento de Dividendos	-1.634	-25.856	-2.938
6.03.10	Aquisição e Resgate de Instrumentos Financeiros Derivativos	-5.115	6.073	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	129.683	-60.076	-73.866
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.258	77.334	151.200
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	146.941	17.258	77.334

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	729.043	24.840	741.882	0	0	1.495.765	108	1.495.873
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	729.043	24.840	741.882	0	0	1.495.765	108	1.495.873
5.04	Transações de Capital com os Sócios	274.777	-22.879	0	-8.466	0	243.432	10	243.442
5.04.01	Aumentos de Capital	250.175	0	0	0	0	250.175	0	250.175
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	264	0	0	0	264	0	264
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-8.466	0	-8.466	0	-8.466
5.04.08	Capitalização de Reservas	24.602	-24.602	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Ágio na Emissão de Ações	0	1.459	0	0	0	1.459	0	1.459
5.04.11	Distribuições a Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	10	10
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	35.647	-687	34.960	9	34.969
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	35.647	0	35.647	9	35.656
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-687	-687	0	-687
5.05.02.06	Efeito de Mudança na Participação Relativa em Controladas em Conjunto	0	0	0	0	-687	-687	0	-687
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	27.181	-27.181	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	1.782	-1.782	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	25.399	-25.399	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.003.820	1.961	769.063	0	-687	1.774.157	127	1.774.284

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	171.844	528.522	753.625	0	0	1.453.991	224	1.454.215
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	171.844	528.522	753.625	0	0	1.453.991	224	1.454.215
5.04	Transações de Capital com os Sócios	557.199	-503.682	-27.305	-1.634	0	24.578	-111	24.467
5.04.01	Aumentos de Capital	2.713	0	0	0	0	2.713	0	2.713
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	356	0	0	0	356	0	356
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.634	0	-1.634	0	-1.634
5.04.08	Capitalização de Reservas	554.486	-527.181	-27.305	0	0	0	0	0
5.04.09	Ágio na Emissão de Ações	0	23.143	0	0	0	23.143	0	23.143
5.04.10	Distribuições a Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-111	-111
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.196	0	17.196	-5	17.191
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.196	0	17.196	-5	17.191
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	15.562	-15.562	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	860	-860	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	14.702	-14.702	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	729.043	24.840	741.882	0	0	1.495.765	108	1.495.873

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	171.453	525.576	42.868	0	0	739.897	88	739.985
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	464.440	0	464.440	59	464.499
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	171.453	525.576	42.868	464.440	0	1.204.337	147	1.204.484
5.04	Transações de Capital com os Sócios	391	2.946	0	-25.856	0	-22.519	3	-22.516
5.04.01	Aumentos de Capital	391	0	0	0	0	391	0	391
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	399	0	0	0	399	0	399
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-25.856	0	-25.856	0	-25.856
5.04.08	Ágio na Emissão de Ações	0	2.547	0	0	0	2.547	0	2.547
5.04.09	Aportes de Acionistas Não Controladores, Líquido	0	0	0	0	0	0	3	3
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	272.173	0	272.173	74	272.247
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	272.173	0	272.173	74	272.247
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	710.757	-710.757	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	13.609	-13.609	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de lucros	0	0	697.148	-697.148	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	171.844	528.522	753.625	0	0	1.453.991	224	1.454.215

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.01	Receitas	222.668	176.355	480.699
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	103.605	98.949	72.437
7.01.02	Outras Receitas	-20.851	-43.204	170.327
7.01.02.01	Outras Receitas	1.168	-14.188	764
7.01.02.02	Variação do Valor Justo de Propriedades para Investimento	-22.019	-29.016	169.563
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	140.025	122.898	237.935
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-111	-2.288	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-56.589	-49.944	-150.214
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-56.589	-49.944	-150.214
7.03	Valor Adicionado Bruto	166.079	126.411	330.485
7.04	Retenções	-235	-243	-34
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-235	-243	-34
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	165.844	126.168	330.451
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.787	24.632	86.055
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.186	4.439	77.484
7.06.02	Receitas Financeiras	9.601	20.193	8.571
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	178.631	150.800	416.506
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	178.631	150.800	416.506
7.08.01	Pessoal	12.741	8.781	25.673
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.680	7.361	20.216
7.08.01.02	Benefícios	1.459	973	3.600
7.08.01.03	F.G.T.S.	602	447	1.857
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-17.089	-3.059	9.642
7.08.02.01	Federais	-17.352	-3.488	6.566
7.08.02.02	Estaduais	20	16	6
7.08.02.03	Municipais	243	413	3.070
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	147.323	127.887	108.944
7.08.03.01	Juros	142.148	125.682	94.697

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.08.03.02	Aluguéis	5.014	2.089	14.160
7.08.03.03	Outras	161	116	87
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	35.656	17.191	272.247
7.08.04.02	Dividendos	8.466	1.634	25.856
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	27.181	15.562	246.317
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	9	-5	74



Relatório da Administração 2016

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia” ou “LOG”), submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016. As informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e com todos os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No Brasil, o ano de 2016 foi bastante desafiador, como o PIB em retração, a inflação ainda elevada, a taxa Selic fechando em 13,75% e um cenário político instável. Contudo, este cenário desafiador de mercado não inibiu nosso crescimento. Apesar de uma rotatividade maior dos nossos clientes ao longo do ano, fomos capazes de recuperar as áreas vagas, efetuando locações de mais de 110 mil m² de ABL no ano, encerrando o ano com vacância de 13,5% e com crescimento de 4,2% na nossa receita operacional líquida. Mantivemos nossa contínua eficiência operacional, reduzindo nossas despesas operacionais em 4,4%, e encerramos o ano com crescimento de nossas margens EBITDA Ajustado em 0,54 p.p. e FFO Ajustado em 2,4 p.p. Aumentamos nossa geração de caixa operacional, com um EBITDA Ajustado de R\$ 78,1 milhões e um FFO Ajustado de R\$ 35,1 milhões, permitindo com que realizássemos nossos investimentos.

Ainda com o objetivo de melhorar nossa estrutura de capital e reduzir nosso endividamento, no 4T16, realizamos um aumento de capital privado, entre os atuais acionistas da Companhia, no valor de R\$250 milhões. Este aumento nos permite desenvolver nosso planejamento de investimentos para o ano de 2017 e redução de alavancagem. Somente no 4T16, foram pagos mais de R\$ 119 milhões em dívidas.

O ano de 2017, começou com boas perspectivas para o futuro próximo, no âmbito da economia nacional, com expectativa de PIB positivo neste ano e para 2018, com crescimento acima de 2%. Do lado monetário, os sinais já se tornam reais, o relatório Focus do Banco Central indica novas previsões para a taxa Selic encerrando o ano na casa de um dígito apenas, seguindo a perspectiva de queda na inflação, para o centro da meta, ao final de 2017. Esses são alguns dos fatores que nos permitem acreditar na continuidade de crescimento dos nossos negócios.

Considerando tais fatos e nossa melhor estrutura de capital, para 2017, nossas perspectivas, também considerando movimentos estratégicos de curto prazo, são de um ano mais forte, do ponto de vista de desenvolvimento de ativos, visando absorver essa crescente demanda que permitirá a continuidade de nosso crescimento. Já temos expectativa de aumento de nossa receita operacional líquida em mais de 5% em relação a 2016, com a entrega para operação em 2017, da



primeira fase do nosso empreendimento LOG Rio Campo Grande, que se encontra 100% locado através de contrato atípico.

Continuamos com a nossa estratégia de desenvolver ativos para os quais já tenhamos uma demanda comercial consistente. Tal demanda por galpões vem apresentando crescimento em volume de procura, sendo um aumento superior a 50% na comparação entre o 4T16 e o 1T16, no qual, cerca de 40% dessa demanda foi destinada aos ativos cuja infraestrutura já se encontra plenamente construída. Dos 400 mil m² de ABL já aprovados, pouco mais de 250 mil m² se encontram nessa situação, levando a um retorno sobre o capital marginal a ser investido superior àquele obtido até então. Pré locações firmadas nesses empreendimentos nos levaram à expansão dos empreendimentos LOG Goiânia e Parque Torino, que juntos somam 28 mil m² de ABL (100%) com infraestrutura construída a serem entregues em 2017, indicando a força desses mercados, a qualidade destes ativos e a capacidade de expansão da nossa base de clientes.

Nossa agenda de valor consiste em entregar rentabilidade aos nossos acionistas. A administração continua comprometida na geração de valor ao negócio e na manutenção de uma visão de longo prazo, a fim de sustentar o crescimento com rentabilidade. Estamos otimistas com o futuro, seguros da qualidade da nossa operação focados em diversificação geográfica, gestão de custos de construção e de operação aos nossos clientes, também na geração de valor pelo desenvolvimento dos ativos e na qualidade destes ativos dentro de seus mercados de atuação.

Entregamos um ótimo resultado em 2016, mesmo com todos os desafios encontrados durante o ano e acreditamos que, com todas as novas expectativas de um ano de 2017 melhor, podemos entregar resultados ainda melhores.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Postergação da 9ª emissão de debêntures: Em 23/01/2017, foi deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas – AGD, a prorrogação da data de vencimento das Debêntures para o dia 27/10/2017. Trata-se da 9ª emissão de debêntures simples, no valor nominal de R\$135 milhões para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, integralmente subscrita e integralizada pela controladora em conjunto MRV Engenharia e Participações S.A.

Grupamento de Ações: Foi aprovado em 06/02/2017 em Assembleia Geral Extraordinária – AGE, o grupamento de ações da Companhia na proporção de 4 para 1. As frações de ações geradas pós grupamento foram canceladas e o valor correspondente a tais frações, será reembolsado aos acionistas com base no valor patrimonial de cada ação da Companhia.

A nova Composição Acionária da Companhia é de 50.850.649 (cinquenta milhões, oitocentos e cinquenta mil, seiscentos e quarenta e nove) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal e sem modificação do valor do capital social. O capital social da Companhia, de R\$1.003.820.035,73 (um bilhão, três milhões, oitocentos e vinte mil, trinta e cinco reais e setenta e três centavos), permanece inalterado.



RELATÓRIO DE DESEMPENHO

1. Desempenho Financeiro

A administração da LOG vem conduzindo a gestão da sua estrutura financeira de maneira conservadora e responsável. No ano de 2016, realizamos a primeira emissão de notas promissórias, a 9ª emissão de debêntures e um aumento de capital no valor de R\$250 milhões com o objetivo de reduzir nossa alavancagem e a manutenção de um perfil adequado de liquidez.

Em 2016, a Companhia registrou crescimento de seus dados financeiros, em comparação com o ano anterior:

- » Crescimento da Receita Operacional Líquida em 2016 de 4,2% em relação ao ano anterior.
- » O EBITDA Ajustado resultado da operação de locação da Companhia atingiu R\$78,1 milhões em 2016, representando um crescimento de 10,5% em relação ao mesmo período no ano anterior.
- » O FFO Ajustado de 2016 apresentou crescimento de 11,5% em relação ao FFO Ajustado de 2015.

1.1 Receita Operacional

Receita Operacional Líquida (em R\$ mil)	2016	2015	2016x2015
Receita Operacional Líquida	96.774	92.911	4,2%
Receita de Locações	103.605	98.949	4,7%
(-) Impostos	(6.831)	(6.038)	13,1%

A Receita Operacional Líquida apresentou um aumento de 4,2% em 2016 em relação a 2015, principalmente decorrente do aumento de área locada. No decorrer de 2016, tivemos uma rotatividade atípica de nossos clientes, além de um exercício contínuo pela manutenção da qualidade de crédito da nossa carteira. Esse contínuo exercício fez com que determinados contratos fossem interrompidos, mas devidamente repostos ao longo do ano, razão pela qual nossa vacância continua abaixo do mercado e nossa inadimplência líquida acima de 30 dias nos últimos 12 meses atingiu 0,45% ao final de 2016.

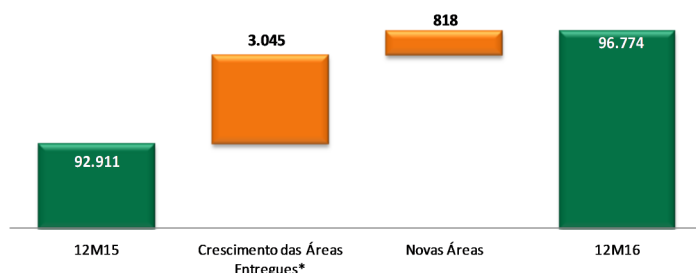
O crescimento da Receita Operacional Líquida ratifica a resiliência dos ativos da Companhia em meio ao cenário adverso em que a economia brasileira se encontrava ao longo de 2016.

No quadro abaixo apresentamos a abertura das receitas totais de locações:

Receita de Locações (em R\$ mil)	2016	2015	2016x2015
Receita de Locações	103.605	98.949	4,7%
Receita de Locações - Galpões	101.380	97.082	4,4%
Receita de Locações - Retail	2.225	1.867	19,2%



Evolução da Receita Operacional Líquida de Locações (R\$ mil)



* Crescimento das receitas de locação resultantes da evolução da comercialização e dos preços de locação das áreas entregues até 31/12/15.

1.2 EBITDA e EBITDA Ajustado

EBITDA e EBITDA Ajustado (em R\$ mil)	2016	2015	2016x2015
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	35.656	17.191	107,4%
(+) IR e CSLL	(32.760)	(16.335)	100,6%
(+) Resultado financeiro	51.555	43.489	18,5%
(+) Depreciação	235	243	-3,3%
EBITDA	54.686	44.588	22,6%
Margem EBITDA	56,5%	48,0%	8,6 p.p.
(-) Operação não recorrente *	-	(2.658)	-100,0%
(-) Valor Justo de propriedade para investimento	24.477	30.997	-21,0%
(-) Valor Justo de propriedade para investimento nas Coligadas	(1.097)	1.514	-172,5%
EBITDA Ajustado	78.066	74.441	4,9%
Margem EBITDA Ajustado	80,7%	80,1%	0,5 p.p.

* Resultado da operação da venda de participação no Shopping Contagem e de parte de um terreno até 2015.

O EBITDA (apurado em conformidade com a ICVM 527/12) cresceu 22,6% de 2015 para de 2016, principalmente pelo aumento da Receita Líquida e redução das Despesas Operacionais.

O EBITDA Ajustado não considera eventos não recorrentes e efeitos contábeis como ganho ou perda na apuração do valor justo do nosso portfólio a fim de mensurar os resultados das atividades de locação de áreas.

O crescimento do EBITDA Ajustado de 4,9% no 12M16, em comparação ao 12M15, é fruto, principalmente do aumento da Receita Líquida e da queda das Despesas Operacionais. Esses fatores, são resultado dos intensivos esforços na construção, entrega, locação de áreas e do controle das despesas permitindo uma melhor alavancagem operacional do nosso negócio.

A Margem EBITDA Ajustado no 12M16 saiu de 80,1% para 80,7% representando um aumento de 0,54 p.p. em relação ao 12M15.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Commercial Properties



1.3 FFO (Funds From Operations) e FFO Ajustado

FFO e FFO Ajustado (em R\$ mil)	2016	2015	2016x2015
(=) Lucro/Prejuízo Líquido	35.656	17.191	107,4%
(+) Depreciação	235	243	14,6%
FFO	35.891	17.434	106,3%
Margem FFO	37,1%	18,8%	18,4 p.p.
(-) Operação não recorrente *	4.181	(2.658)	-257,3%
(-) Valor Justo de propriedade para investimento	24.477	30.997	-21,0%
(-) IR e CS diferidos do Fair Value	(28.307)	(15.756)	79,7%
(-) Valor Justo de propriedade para investimento nas Coligadas	(1.097)	1.514	-172,5%
FFO Ajustado	35.145	31.531	11,5%
Margem FFO Ajustado	36,3%	33,9%	2,4 p.p.

* Resultado da operação da venda de participação no Shopping Contagem e de parte de um terreno até 2015. No ano de 2016 o saldo refere-se a efeitos decorrentes da cessão dos direitos de recebíveis da MRV LOG SP I Incorporações (Nasbe).

O aumento do FFO no 12M16 em relação à 12M15 foi decorrente, principalmente, do aumento na receita líquida, da redução das despesas financeiras e do ganho com imposto diferido.

O FFO Ajustado no 12M16 em relação ao 12M15 aumentou 11,5% principalmente em função da melhora da operação da Companhia na sua atividade de locação.

1.4 Lucro Líquido Ajustado

Lucro/Prejuízo Líquido Ajustado (em R\$ mil)	2016	2015	2016x2015
Lucro/Prejuízo Líquido	35.656	17.191	107,4%
(-) Operação não recorrente *	4.181	(2.658)	-257,3%
(-) Valor Justo de propriedades para investimento**	(4.927)	16.755	-129,4%
Lucro Líquido Ajustado	34.910	31.288	11,6%

* Resultado da operação da venda de participação no Shopping Contagem e de parte de um terreno até 2015. No ano de 2016 o saldo refere-se a efeitos decorrentes da cessão dos direitos de recebíveis da MRV LOG SP I Incorporações (Nasbe).

** Resultado de Fair Value na Holding, controladas e controladas em conjunto. Considera os impostos.

O Lucro Líquido em 2016, em relação a 2015 foi impactado por eventos não recorrentes e a variação do Fair Value. Excluindo os resultados não recorrentes e os impactos de ajuste de Fair Value, temos um crescimento no lucro líquido ajustado de 11,6% em 2016 em relação a 2015, confirmando a solidez da Companhia na sua operação.

1.5 Dividendos

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho **Commercial Properties**



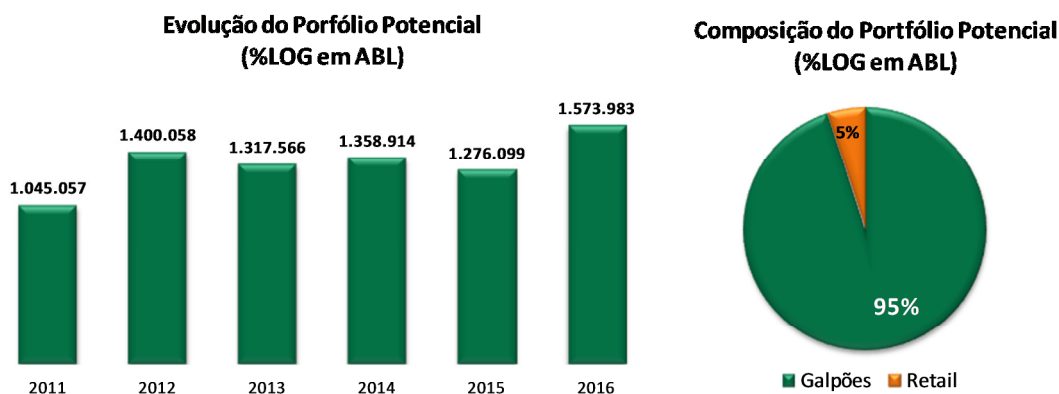
Dividendos Propostos (em R\$ mil)	2016
Lucro do exercício	35.656
Reserva legal – 5% do lucro do exercício	1.782
Lucro disponível para distribuição	33.865
Dividendos propostos – 25% do lucro disponível para distribuição	8.466
Dividendos propostos por ação (reais por ação)*	0,0416

(*) O dividendo proposto por ação, considerando o grupamento descrito nos eventos subsequentes, seria de 0,1665.

2. Desempenho Operacional

Portfólio LOG

O Portfólio potencial da LOG em 31 de dezembro de 2016, totalizava aproximadamente 1,6 milhão de m² de ABL, com projetos distribuídos em 25 cidades e 9 estados do território nacional. Abaixo a evolução do Portfólio potencial da Companhia, que aumentou 23,3% em relação ao ano anterior.



ABL Aprovado

A Companhia possui portfólio aprovado de projetos que não se encontram em operação, totalizando 400 mil m² de ABL, pulverizados nas regiões sul, sudeste, centro-oeste e nordeste, permitindo expandir sua atuação imediata, conforme identificação de demanda.

2.1 Desempenho na Geração de Ativos

LOG

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Commercial Properties



Entrega para operação do nosso primeiro empreendimento com contrato atípico, o LOG Rio Campo Grande, localizado na cidade do Rio de Janeiro. Este galpão conta com aproximadamente 25 mil m² de ABL, com possibilidade de expansão, já determinada em contrato, de aproximadamente 10 mil m² de ABL. O prazo total do contrato é de 15 anos para uma grande empresa do setor de distribuição de medicamentos e rede de farmácias. Este galpão passará a gerar receita para a Companhia em 2017. Além disso, o ativo conta com projeto já licenciado, que possibilita a construção de mais um galpão que contará com 18 mil m² de ABL, totalizando 53 mil m² de ABL no empreendimento. Adicionalmente, foi entregue a primeira fase do empreendimento Boulevard Cabral, localizado na região metropolitana de Belo Horizonte, destinado para locação de uma grande rede de supermercados mineira, que se encontra em operação e gerando receita desde dezembro de 2016.

Além do LOG Rio Campo Grande, já iniciamos as obras para expansão dos empreendimentos LOG Goiânia e Parque Torino, que adicionarão 20 mil m² ao ABL Entregue da Companhia.

2.2 ABL Entregue

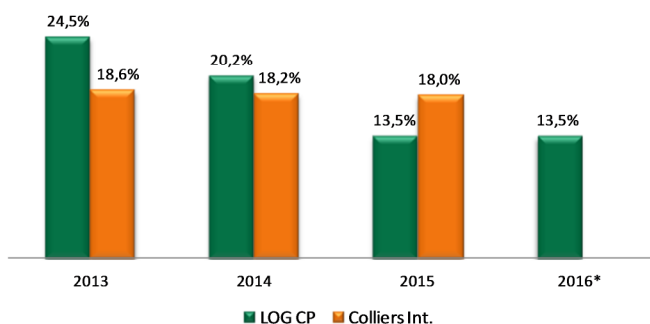
Em 31 de dezembro de 2016, tínhamos 655 mil m² de ABL entregues, distribuídos em 18 cidades e 8 estados brasileiros.

A estratégia da Companhia desde a sua constituição é atuar de forma diversificada, mantendo presenças em mercados consolidados como Rio de Janeiro e São Paulo, e em mercados em desenvolvimento tais como as regiões Sul, Nordeste, Centro-Oeste e outros estados do Sudeste onde há baixa concorrência, tanto para períodos de menor atividade econômica, como para os de maior crescimento. Apresentamos abaixo a composição do portfólio potencial da LOG em operação por estado brasileiro em ABL.

2.3 Vacância

Apresentamos abaixo a vacância física histórica ajustada da Companhia, comparada com a vacância do mercado divulgada pela Colliers International.

Vacância Histórica Ajustada - Galpões (%)



* Até a data da divulgação de resultados da LOG, a Colliers não havia publicado seu relatório de mercado data base 2016.



GOVERNANÇA CORPORATIVA

Conselho de Administração (7 membros)

Integrado por 7 membros titulares, reúne-se ordinariamente a cada trimestre e extraordinariamente quando convocado por seu presidente ou por qualquer um de seus conselheiros. Os membros são eleitos em assembleia geral, com mandatos para um ano. Entre as principais atribuições do Conselho de Administração estão: políticas estratégicas e orientações gerais do negócio, deliberações relevantes, eleição de diretores e fiscalização da gestão. Atualmente, o conselho de Administração é composto por Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Leonardo Guimarães Correa, Marcelo Martins Patrus, Ryan Hawley, Barry Sternlicht e Manuel Maria Pulido Garcia Ferrão de Sousa.

Diretoria Executiva (2 membros)

Os Diretores Executivos têm responsabilidades individuais – estabelecidas pelo Estatuto Social - acerca da rotina executiva da Companhia. São eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de um ano, podendo haver reeleição ou destituição antes do término do mandato. A remuneração dos administradores é determinada de acordo com os fatores (i) funções e (ii) responsabilidades e desempenho da gestão executiva para atingir o objetivo de aumentar o valor das ações da Companhia.

Estes diretores são: Felipe Enck Gonçalves, Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores e Sérgio Fischer Teixeira de Souza, Diretor Presidente.

Comitês

O Conselho de Administração da LOG Commercial Properties instituiu três comitês internos de apoio instituídos em reunião realizada em 04 de outubro de 2011. Os comitês possuem a finalidade de assessorar e propor soluções para aumentar a eficácia de suas decisões. São eles: Comitê de Investimentos, Comitê de Finanças, Comitê de Gestão e Assessoramento.

Comitê de Investimentos

O Comitê de Investimento é responsável pela definição da estratégia de expansão dos negócios e pela avaliação e aprovação das aquisições de terrenos. É composto por três conselheiros (Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcelo Martins Patrus e Marcos Cabaleiro Fernandez) e por um diretor executivo (Sérgio Fischer Teixeira de Souza).



Comitê de Finanças

O Comitê de Finanças é responsável pelas definições das estratégias financeiras, bem como acompanhamento do desempenho econômico e financeiro da Companhia. É formado por dois conselheiros (Leonardo Guimarães Correa e Ryan Hawley) e por um diretor executivo (Felipe Enck Gonçalves).

Comitê de Assessoramento e Gestão

O Comitê de Assessoramento e Gestão é responsável pelo suporte na condução de processos estratégicos relacionados a investimentos, aprovações de projetos e obtenção de licenças, construção e relacionamento com órgãos públicos. É composto por dois acionistas (Hudson Gonçalves Andrade e Homero Paiva Aguiar), por dois conselheiros (Rubens Menin Teixeira de Souza e Marcos Cabaleiro Fernandez) e por um diretor executivo (Sérgio Fischer Teixeira de Souza).

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - Ernst & Young Auditores Independentes S/S (“Ernst & Young”) - não prestaram no ano de 2016 serviços que não os relacionados à auditoria externa, com exceção dos serviços profissionais relacionados ao processo de oferta pública de ações de emissão da Companhia, contratados em 19 de maio de 2016 pelo valor total pago de R\$447.500,00 (quatrocentos e quarenta e sete mil e quinhentos reais) até 31 de dezembro de 2016. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

A Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.

AGRADECIMENTOS

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

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2017.

A Administração.

Notas Explicativas

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

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

1. Contexto operacional

A LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto, na categoria “B”, com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, constituída em 10 de junho de 2008, que tem por objetivo a: (i) administração de bens próprios; (ii) prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (iii) incorporação, construção, comercialização e locação de imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (iv) participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Os empreendimentos são desenvolvidos pela LOG Commercial Properties e Participações S.A., suas controladas e controladas em conjunto (“Grupo”) e têm como atividade principal a construção e locação (mediante arrendamento operacional) de galpões industriais, shopping centers, strip malls e o loteamento e venda de terrenos industriais. Os empreendimentos estão localizados nos estados de Minas Gerais, São Paulo, Espírito Santo, Paraná, Rio de Janeiro, Goiás, Ceará, Sergipe e Bahia. Vide relação e informações adicionais das controladas e controladas em conjunto na nota 5.

O Grupo está em fase de expansão cautelosa de seu portfólio de empreendimentos visando melhor alocar os recursos disponíveis com o objetivo de manutenção de crescimento de seu fluxo de caixa operacional. Dentro desse contexto, visando manter um nível de liquidez adequado, melhorar a estrutura de capital e a manutenção de sua capacidade de investimentos, o Grupo realizou, em 22 de dezembro de 2016, um aumento de capital privado no montante total de R\$250.000, integralmente suportado pelos atuais acionistas da Companhia (nota 11). Além disso, o Grupo mantém constantes discussões com as instituições financeiras para novas operações, objetivando melhorar ainda mais o perfil de endividamento.

Adicionalmente, a Companhia também considera a obtenção de recursos adicionais através de novo aumento de capital, visando reforçar ainda mais a estrutura de capital, dando maior solidez financeira para os novos investimentos que poderão ser realizados. Desinvestimentos de ativos de seu portfólio também são considerados, a depender das condições comerciais e de mercado.

Notas Explicativas

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas (“demonstrações financeiras”) da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e de acordo com as normas internacionais de contabilidade (“*International Financial Reporting Standards – IFRS*”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*. Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelo saldo de “caixa e equivalentes de caixa” e “propriedades para investimento”, mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 5.

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

2.2 Principais políticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, contas bancárias, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até três meses da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor de mercado. Os caixas e equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo e seus rendimentos são registrados no resultado do exercício.

Notas Explicativas

(b) Contas a receber

Representado substancialmente por aluguéis a receber de ativos locados, líquidos da provisão para crédito de liquidação duvidosa que é constituída com base na avaliação da Administração, considerando os riscos envolvidos. A Administração da Companhia considera a referida provisão como suficiente para cobrir perdas identificadas. As contas a receber por aluguéis não são ajustadas a valor presente por apresentar substancialmente vencimentos de curto prazo e/ou não apresentar efeito relevante nas demonstrações financeiras.

(c) Investimentos em controladas e controladas em conjunto

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

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

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

(d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo são reconhecidos no resultado do exercício no qual as mudanças ocorreram.

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, a avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por avaliadores externos, com as qualificações requeridas e experiência recente na avaliação de propriedades em locais similares e foi mensurada conforme segue:

- Terrenos: avaliação realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.
- Empreendimentos em operação ou em estágio de construção: avaliação realizada mediante fluxo de caixa descontado para o período de dez anos, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

Notas Explicativas

As seguintes premissas foram consideradas:

- As taxas de desconto utilizadas consideram as características dos imóveis em avaliação e oscilaram de 8,75% a 10,75% a.a. em 31 de dezembro de 2016 e de 8,75% a 11,0% a.a. em 31 de dezembro de 2015.
- O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de taxas que oscilaram de 8,25% a 8,5% a.a. em 31 de dezembro de 2016 e de 8,5% a 9,5% a.a. em 31 de dezembro de 2015.
- Foram projetadas despesas correspondentes a 1,0 aluguel em 31 de dezembro de 2016 e entre 1,0 a 1,5 alugueis em 31 de dezembro de 2015, para remuneração do trabalho de consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel e 2,0% do valor de venda residual de remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte, em ambos períodos.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação, quando aplicável. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado.

(e) Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se existir uma obrigação legal ou não formalizada que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que recursos econômicos sejam exigidos para liquidar a obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa.

(f) Empréstimos, financiamentos e debêntures

São reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos dos pagamentos e acréscimos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado, no mesmo prazo de pagamento dos financiamentos que os originaram, com base na taxa efetiva de cada transação.

(g) Custos dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Notas Explicativas

Em decorrência das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para o custo das propriedades para investimento qualificáveis financiadas. Devido ao fato das propriedades para investimentos serem mensuradas ao valor justo, os referidos custos são alocados ao resultado deduzindo-os do cálculo da equivalência patrimonial das investidas (demonstrações individuais) e do cálculo da variação do valor justo (demonstrações consolidadas).

(h) Plano de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações). A Companhia reconhece os custos de remuneração no resultado pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 11, letra (e).

(i) Impostos

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos como despesa ou receita no resultado do exercício, exceto quando estão relacionados com itens registrados em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente, quando aplicável.

Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e algumas controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. Conforme facultado pela legislação tributária, as controladas e controladas em conjunto, em sua maioria, optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, cuja base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços de locação acrescido das receitas financeiras. Sobre o lucro tributável se aplica a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% - para lucros superiores a R\$240 anuais para imposto de renda - e de 9% para a contribuição social.

As empresas controladas e controladas em conjunto, que optaram pelo lucro presumido como regime de tributação, adotam como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado de prestação de serviços de locação de imóveis comerciais e para tributação de receitas financeiras.

Notas Explicativas

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real (regime de não cumulatividade) e de 3,65% no lucro presumido.

(j) Apuração do resultado

As receitas de aluguéis são reconhecidas pelo método linear durante o período de vigência dos contratos em questão e estão sendo apresentadas líquidas, ou seja, deduzidas dos impostos sobre as mesmas, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável.

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

(k) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma empresa do Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

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

Notas Explicativas

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: (i) pelo valor justo por meio de resultado; (ii) mantidos até o vencimento; (iii) empréstimos e recebíveis; e (iv) disponíveis para venda. A classificação depende da natureza e do propósito dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo apresenta ativos financeiros, os quais são classificados em conformidade com as categorias abaixo descritas:

<u>Categoria</u>	<u>Ativos financeiros</u>
Pelo valor justo por meio de resultado	Caixa e equivalentes de caixa
Empréstimos e recebíveis	Contas a receber

- Ativos financeiros pelo valor justo através do resultado

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes dos ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado mantidos para negociação ou, no momento do reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado.

- Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo, sendo mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável. A receita de juros, quando aplicável, é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o reconhecimento dos juros seria imaterial.

- Desreconhecimento

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

- Redução do valor recuperável de ativos financeiros

O Grupo avalia na data do balanço se há alguma evidência objetiva que determine se o ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros não é recuperável. Um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo ("um evento de perda" incorrido) e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro ou do grupo de ativos financeiros que possa ser razoavelmente estimado. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, com exceção da provisão para risco de crédito (nota 4), não foram apontados eventos que

Notas Explicativas

indicassem a necessidade de reconhecimento de provisão para perda e, portanto, nenhuma provisão para perda foi constituída.

Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros mantidos pelo Grupo são: empréstimos, financiamentos e debêntures. Esses passivos são inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e subsequentemente mensurados pelo custo amortizado, utilizando-se o método de juros efetivos.

- **Desreconhecimento**

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

- **Apresentação líquida**

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

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos, principalmente para proteção de sua exposição ao risco de taxa de juros. Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e no encerramento do exercício. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

(l) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(m) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer a adoção de estimativas por parte da Administração da Companhia, que impactam certos ativos e passivos, receitas e despesas nos exercícios demonstrados. Ativos e passivos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor justo de propriedades para investimento, de caixa e equivalentes de caixa e de instrumentos financeiros derivativos, impostos diferidos ativos, análise da redução ao valor recuperável de ativos e provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

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

Notas Explicativas

também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(n) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional do Grupo.

(o) Demonstração do valor adicionado (DVA)

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

(p) Arrendamentos

A determinação se um contrato é, ou contém, um arrendamento é baseado na substância do contrato na data de início.

Arrendamentos mercantis para os quais o Grupo, como arrendador, não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais.

Os recebimentos relacionados aos arrendamentos operacionais são creditados à demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento.

(q) Resultado por ação

Básico

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia.

Diluído

O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A Companhia tem apenas uma categoria de ações ordinárias potenciais diluídas: opções de compra de ações, para as quais é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço de mercado estimado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

(r) Informações por segmento

A Companhia apresenta o segmento operacional de locações, o qual contempla galpões industriais e em menor escala *retail (shopping center e strip malls) e office*.

Notas Explicativas

2.3 Novos pronunciamentos

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, são abaixo apresentadas. O Grupo pretende adotar essas normas, se aplicável, quando entrarem em vigência.

- IFRS 15 – Receitas de contratos com clientes (CPC 47)
- IFRS 9 – Instrumentos financeiros (CPC 48)
- IFRS 16 – Arrendamentos (ainda não emitido pelo CPC)

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

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

A composição da conta de caixa e equivalentes de caixa é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Caixa	16	21	19	22
Bancos - conta movimento	61	478	361	661
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	25.067	12.676	25.067	12.676
Compromissadas com lastro em debêntures	15.046	-	15.704	700
Fundo de investimento não exclusivo	573	683	2.603	3.199
Fundo de investimento exclusivo	102.417	-	103.187	-
Total	143.180	13.858	146.941	17.258

As aplicações financeiras, classificadas como destinadas para negociação, possuem liquidez diária, cláusula de resgate imediato, estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor e estão apresentadas com base nos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos de 103,53% do CDI - Certificados de Depósitos Interbancários no Individual e 103,39% do CDI no Consolidado em 31 de dezembro de 2016 (107,62% do CDI no Individual e 105,05% do CDI no Consolidado em 31 de dezembro de 2015) e ajustados ao valor justo, quando aplicável.

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

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Certificados de depósitos bancários (CDB)	58.711	-	59.153	-
Operações compromissadas	25.032	-	25.220	-
Títulos públicos e privados	9.970	-	10.045	-
Outras	8.704	-	8.769	-
Total	102.417	-	103.187	-

Notas Explicativas**4. Contas a receber**

A composição do contas a receber, é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Locação	9.299	7.666	32.679	27.720
Venda de controlada (nota 5 (a))	4.767	5.062	4.768	5.062
Outros	1.550	1.966	2.594	4.014
	15.616	14.694	40.041	36.796
Provisão para risco de crédito	(85)	-	(3.147)	(3.036)
Total	15.531	14.694	36.894	33.760
Circulante	11.216	7.243	24.094	19.119
Não circulante	4.315	7.451	12.800	14.641
	15.531	14.694	36.894	33.760

A locação refere-se a aluguéis dos galpões industriais firmados mediante arrendamento operacional, sujeitos à Lei 8.245/91 ("Lei de Locação") que inclui, dentre outros, procedimentos relativos a cancelamento dos contratos de locação e respectivas multas rescisórias, que são acordadas comercialmente com cada locatário. Os contratos são reajustados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

A venda de controlada refere-se ao valor a receber pela venda da MRV LOG SP I Incorporações SPE Ltda. ("Office Park Pirituba") para a MRV Engenharia e Participações S.A., conforme nota 5 (a).

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
A vencer:				
Até 12 meses	10.262	6.902	22.187	17.824
De 13 a 24 meses	4.315	7.451	12.800	14.641
	14.577	14.353	34.987	32.465
Vencido:				
Até 30 dias	79	159	192	545
De 31 a 90 dias	123	92	190	627
A mais de 90 dias	837	90	4.672	3.159
	1.039	341	5.054	4.331
Total	15.616	14.694	40.041	36.796

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Saldo inicial	-	-	(3.036)	(748)
Constituição	(85)	-	(111)	(2.288)
Saldo final	(85)	-	(3.147)	(3.036)

Os recebimentos mínimos futuros garantidos contratualmente, escalonados por vencimento, são como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
12 meses	21.605	22.811	105.756	103.156
13 a 24 meses	20.872	22.312	81.811	89.132
25 a 36 meses	6.986	18.494	48.987	63.023
37 a 48 meses	2.519	4.976	29.131	31.182
Acima 48 meses	6.062	7.141	62.973	31.010
Total	58.044	75.734	328.658	317.503

Notas Explicativas

5. Investimento em controladas e controladas em conjunto

Refere-se às participações em controladas e controladas em conjunto, representadas essencialmente por sociedades de propósito específico, conforme segue:

Empreendimento	Início da operação	Localização
Controladas em conjunto - Em operação:		
Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral")	novembro-13	Contagem/MG
Parque Torino Imóveis S.A. ("Torino")	abril-15	Betim/MG
Controladas em conjunto - Em fase pré-operacional:		
Betim I Incorporações SPE Ltda. ("Loteamento Betim")	-	Betim/MG
Controladas - Em operação:		
Contagem I SPE Ltda. ("LOG I")	fevereiro-09	Contagem/MG
Contagem II Incorporações SPE Ltda. ("LOG II")	março-11	Contagem/MG
Jundiaí Incorporações SPE Ltda. ("LOG Jundiaí")	abril-11	Jundiaí/SP
Goiânia I Incorporações Imobiliárias SPE Ltda. ("LOG Goiânia")	abril-12	Goiânia/GO
Hortolândia Incorporações SPE Ltda. ("LOG Hortolândia")	setembro-12	Hortolândia/SP
LOG São José dos Pinhais I SPE Ltda. ("LOG SJP")	abril-13	São José dos Pinhais/PR
LOG Juiz de Fora I SPE Ltda. ("LOG Juiz de Fora")	junho-13	Juiz de Fora/MG
LOG Feira de Santana I SPE Ltda. ("LOG Feira de Santana")	junho-13	Feira de Santana/BA
LOG Maracanaú I SPE Ltda. ("LOG Fortaleza")	agosto-13	Maracanaú/CE
LOG Via Expressa SPE Ltda. ("LOG Via Expressa")	novembro-13	Betim/MG
LOG Viana I SPE Ltda. ("LOG Viana")	abril-14	Viana/ES
LOGCP Londrina I SPE Ltda. ("LOG Londrina")	junho-14	Londrina/PR
LOG Itatiaia SPE Ltda. ("LOG Itatiaia")	julho-14	Itatiaia/RJ
Controladas - Em fase pré-operacional:		
MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony")	-	São José dos Campos/SP
LOG Sumaré Deltalog I SPE Ltda. ("LOG Sumaré")	-	Sumaré/SP
LOG SJRP I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJRP")	-	São José do Rio Preto/SP
LOG Macaé I SPE Ltda. ("LOG Macaé")	-	Macaé/RJ
LOG RP I SPE Ltda. ("LOG RP")	-	Ribeirão Preto/SP
LOG Curitiba I SPE Ltda. ("LOG Curitiba")	-	Curitiba/PR
LOG Rio SPE Ltda. ("LOG Rio")	-	Campo Grande/RJ
LOG Aracaju SPE Ltda. ("LOG Aracaju")	-	Nossa Senhora do Socorro/SE
LOG Uberaba SPE Ltda. ("LOG Uberaba")	-	Uberaba/MG
LDI LOG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("LDI")	-	Belo Horizonte/MG

a) As principais informações de cada investimento estão resumidas a seguir:

	Informações das investidas		Informações da Companhia		
	Capital social		Participação no capital social		
	31/12/16		31/12/16	31/12/15	
	Valor	Número de quotas/ações	Número de quotas/ações	Percentual contratual	Percentual contratual
Controladas em conjunto:					
Cabral	39.247	78.494.000	39.247.000	50,00%	50,00%
Torino	134.900	318.600	127.440	40,00%	40,00%
Loteamento Betim	42.851	84.325.968	42.162.984	50,00% (*)	50,00%
Controladas:					
LOG I	71.706	61.460.917	61.455.917	99,99%	99,99%
LOG II	21.917	20.353.954	20.352.154	99,99%	99,99%
LOG Jundiaí	44.760	35.874.919	35.873.675	99,99%	99,99%
LOG Goiânia	67.139	46.930.180	46.930.170	99,90%	99,90%
LOG Hortolândia	77.220	13.000.000	12.999.999	100,00%	100,00%
LOG SJP	24.429	23.351.000	23.350.999	100,00%	100,00%
LOG Juiz de Fora	43.862	10.000	9.999	99,99%	99,99%
LOG Feira de Santana	16.926	19.041.000	19.040.999	99,99%	99,99%
LOG Fortaleza	76.262	34.037.979	34.037.978	99,99%	99,99%
LOG Via Expressa	66.856	47.000.000	46.999.999	99,99%	99,99%
LOG Viana	117.246	10.000	9.999	99,99%	99,99%

Notas Explicativas

	Informações das investidas		Informações da Companhia		
	Capital social		Participação no capital social		
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/15
	Valor	Número de quotas/ações	Número de quotas/ações	Percentual contratual	Percentual contratual
LOG Londrina	41.180	10.000	9.999	99,99%	99,99%
LOG Itatiaia	30.044	27.410.838	27.410.837	99,99%	99,99%
LOG SJC Sony	54.345	52.500.000	52.499.999	100,00%	100,00%
LOG Sumaré	712	10.000	9.999	99,99%	99,99%
LOG SJRP	9.803	10.000	9.999	99,99%	99,99%
LOG Macaé	14.047	10.000	9.999	99,99%	99,99%
LOG RP	20.898	10.000	9.999	99,99%	99,99%
LOG Curitiba	26.870	10.000	9.999	99,99%	99,99%
LOG Rio	68.335	10.000	9.999	99,99%	99,99%
LOG Aracajú	14.698	10.000	9.999	99,99%	99,99%
LOG Uberaba	5.762	10.000	9.900	99,00%	99,00%
LDI	3.873	24.690.048	24.689.948	100,00%	100,00%

(*) Percentual efetivo de participação de 50,00% em 31 de dezembro de 2016 (48,03% em 31 de dezembro de 2015).

	Informações das investidas							
	Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Equivalência do exercício	
	31/12/16	31/12/15	2016	2015	31/12/16	31/12/15	2016	2015
Controladas em conjunto:								
Cabral	117.249	115.145	2.104	20.860	57.984	56.932	1.052	10.430
Torino	337.249	331.910	5.340	(14.963)	134.926	132.790	2.136	(5.985)
Loteamento Betim	85.517	80.943	(4)	(12)	42.759	38.876	(2)	(6)
Juros capitalizados (*)	-	-	-	-	11.551	8.716	-	-
Total das controladas em conjunto - Consolidado	540.015	527.998	7.440	5.885	247.220	237.314	3.186	4.439
Controladas:								
LOG I	177.074	161.303	29.946	25.583	177.056	161.286	29.943	25.580
LOG II	44.351	44.013	2.297	10.377	44.347	44.008	2.297	10.376
LOG Jundiaí	73.347	73.639	452	3.248	73.340	73.632	452	3.248
LOG Goiânia	119.429	107.779	8.910	(6.722)	119.310	107.672	8.901	(6.715)
LOG Hortolândia	129.736	129.653	3.524	17.353	129.736	129.653	3.524	17.353
LOG SJP	31.989	28.486	468	1.819	31.989	28.486	468	1.819
LOG Juiz de Fora	67.649	62.730	2.684	3.946	67.642	62.724	2.684	3.946
LOG Feira de Santana	26.944	25.968	(1.086)	5.174	26.941	25.965	(1.086)	5.173
LOG Fortaleza	146.490	122.759	4.983	8.321	146.475	122.747	4.983	8.320
LOG Via Expressa	104.023	100.318	3.151	12.796	104.013	100.308	3.151	12.795
LOG Viana	130.912	123.054	9.423	8.148	130.899	123.042	9.422	8.147
LOG Londrina	80.983	73.774	5.534	30	80.975	73.767	5.533	30
LOG Itatiaia	38.854	35.872	2.806	9.903	38.850	35.869	2.806	9.902
LOG SJC Sony	105.051	102.776	2.178	18.700	105.051	102.776	2.178	18.700
Office Park Pirituba	-	-	-	(23.846)	-	-	-	(23.844)
LOG Sumaré	8	8	(1)	(1)	8	8	(1)	(1)
LOG SJRP	22.734	22.611	(180)	(1.271)	22.732	22.609	(180)	(1.271)
LOG Macaé	39.896	38.487	1.218	18.740	39.892	38.483	1.218	18.737
LOG RP	53.245	52.277	379	(1.100)	53.240	52.272	379	(1.100)
LOG Curitiba	43.472	40.762	2.503	(53.100)	43.468	40.758	2.503	(53.095)
LOG Rio	114.231	61.454	12.204	29.582	114.220	61.448	12.203	29.579
LOG Aracajú	21.612	19.936	1.437	3.089	21.610	19.934	1.437	3.089
LOG Uberaba	10.644	6.211	4.339	(642)	10.538	6.149	4.296	(636)
LDI	488	403	38	13	488	403	38	13
Juros capitalizados (*)	-	-	-	-	-	-	(87.326)	(69.620)
Total das controladas	1.583.162	1.434.273	97.207	90.140	1.582.820	1.433.999	9.823	20.525
Total do Individual	2.123.177	1.962.271	104.647	96.025	1.830.040	1.671.313	13.009	24.964

(*) Valor referente aos encargos financeiros capitalizados provenientes dos empréstimos, financiamentos e debêntures, tomados pela Companhia para aquisição/desenvolvimento de propriedades para investimento e loteamento industrial nas investidas.

Em fevereiro de 2015, a Companhia incorporou a controlada Campos Sociedade em Conta de Participação ("LOG Campos"), com baixa do investimento no Individual de R\$83.184.

Notas Explicativas

Em março de 2015, a Companhia e a controlada LDI LOG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("LDI"), alienaram suas participações societárias na empresa MRV LOG SP I Incorporações SPE Ltda. ("Office Park Pirituba") para a MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"). O efeito da venda para a MRV está detalhado abaixo:

	Venda de investimento		Efeito total no resultado
	LOG	LDI	
Preço de venda	109.989	11	110.000
Ajuste a valor presente	(5.801)	(1)	(5.802)
	104.188	10	104.198
Baixa do investimento	(104.188)	(10)	(104.198)
Imposto de renda e contribuição social	1.000	-	1.000
	1.000	-	1.000

Em 25 de novembro de 2015, a Companhia fez uma cessão de crédito referente à venda da controlada acima, ao HSBC Bank Brasil S.A.. Devido ao fato da Companhia não reter os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos, estes valores foram baixados da rubrica contas a receber.

Conforme contrato de cessão, a Companhia mantém o direito de receber os valores referentes à atualização pelo IPCA (desde março de 2015), que corresponde a R\$4.768 em 31 de dezembro de 2016 (R\$5.062 em 31 de dezembro de 2015). Estes valores serão recebidos em parcelas mensais até outubro de 2017.

b) Controladas em conjunto:

- A Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") tem como principal objetivo a construção de propriedades para investimentos nos segmentos de shopping centers, lojas comerciais e outros ativos para locação.
- O Parque Torino Imóveis S.A. ("Torino") tem como objetivo a atividade de aluguel de imóveis próprios, construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários.
- A Betim I Incorporações SPE Ltda. ("Loteamento Betim") tem como principal objetivo o loteamento industrial destinado a venda e desenvolvimento, construção e locação de ativos comerciais, principalmente galpões logísticos.

Apesar das principais decisões estratégicas quanto aos negócios a serem desenvolvidos e definição da estrutura de capital das controladas em conjunto serem definidas de forma compartilhada, a Companhia apresenta importante papel na administração financeira, contábil e operacional das empresas Cabral e Loteamento Betim.

Os riscos e benefícios decorrentes dos resultados líquidos gerados por essas empresas são assumidos por cada acionista, conforme seu percentual de participação.

As controladas em conjunto não apresentam restrições contratuais de distribuições de recursos provenientes de suas operações para seus controladores.

Notas Explicativas

As principais informações financeiras, são como seguem:

	Cabral		Torino		Loteamento Betim	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Caixa e equivalentes de caixa	15.415	20.724	1.147	3.731	16	3
Contas a receber	548	5.076	10	10	-	-
Estoque	-	-	-	-	6.973	12.033
Outros ativos circulantes	41	719	197	199	12	-
Total do circulante	16.004	26.519	1.354	3.940	7.001	12.036
Estoque	-	-	-	-	78.835	68.962
Propriedade para investimentos	107.483	95.830	347.400	339.225	-	-
Outros ativos não circulantes	-	234	57	-	3	2
Total do não circulante	107.483	96.064	347.457	339.225	78.838	68.964
Total do ativo	123.487	122.583	348.811	343.165	85.839	81.000
Passivo circulante	2.944	2.628	170	110	322	57
Passivo não circulante	3.294	4.810	11.392	11.145	-	-
Patrimônio líquido	117.249	115.145	337.249	331.910	85.517	80.943
Passivo e patrimônio líquido	123.487	122.583	348.811	343.165	85.839	81.000

	Cabral		Torino		Loteamento Betim	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Receita operacional	2.812	10.376	3.138	3.721	-	-
Custo operacional	-	(3.385)	-	-	-	-
Outras despesas operacionais	(1.589)	-	(1.128)	-	(2)	-
Resultado financeiro	2.473	4.330	186	(805)	(2)	(9)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(660)	12.231	3.661	(17.768)	-	-
Imposto de renda e contribuição social	(932)	(2.692)	(517)	(111)	-	(3)
Resultado	2.104	20.860	5.340	(14.963)	(4)	(12)

c) As movimentações dos saldos de investimentos em controladas e controladas em conjunto para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, eram como seguem:

	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2016:</u>						
<u>Controladas em conjunto:</u>						
Cabral	56.932	-	1.052	-	-	57.984
Torino	132.790	-	2.136	-	-	134.926
Loteamento Betim	38.876	3.885	(2)	-	-	42.759
Juros capitalizados	8.716	-	-	-	2.835	11.551
Total das controladas em conjunto - Consolidado	237.314	3.885	3.186	-	2.835	247.220
<u>Controladas:</u>						
LOG I	161.286	3.133	29.943	(17.306)	-	177.056
LOG II	44.008	892	2.297	(2.850)	-	44.347
LOG Jundiá	73.632	3.502	452	(4.246)	-	73.340
LOG Goiânia	107.672	8.987	8.901	(6.250)	-	119.310
LOG Hortolândia	129.653	1.961	3.524	(5.402)	-	129.736
LOG SJP	28.486	3.035	468	-	-	31.989
LOG Juiz de Fora	62.724	4.400	2.684	(2.166)	-	67.642
LOG Feira de Santana	25.965	2.062	(1.086)	-	-	26.941
LOG Fortaleza	122.747	22.755	4.983	(4.010)	-	146.475
LOG Via Expressa	100.308	9.354	3.151	(8.800)	-	104.013
LOG Viana	123.042	14.433	9.422	(15.998)	-	130.899
LOG Londrina	73.767	3.224	5.533	(1.549)	-	80.975
LOG Itatiaia	35.869	2.976	2.806	(2.801)	-	38.850
LOG SJC Sony	102.776	97	2.178	-	-	105.051

Notas Explicativas

	Saldos iniciais	Aportes (reversões) de capital	Equivalência patrimonial	Recebimentos de dividendos	Outros	Saldos finais
LOG Sumaré	8	1	(1)	-	-	8
LOG SJRP	22.609	332	(180)	(29)	-	22.732
LOG Macaé	38.483	191	1.218	-	-	39.892
LOG RP	52.272	589	379	-	-	53.240
LOG Curitiba	40.758	221	2.503	(14)	-	43.468
LOG Rio	61.448	40.569	12.203	-	-	114.220
LOG Aracajú	19.934	240	1.437	(1)	-	21.610
LOG Uberaba	6.149	93	4.296	-	-	10.538
LDI	403	47	38	-	-	488
Juros capitalizados (*)	-	-	(87.326)	-	87.326	-
Total das controladas	1.433.999	123.094	9.823	(71.422)	87.326	1.582.820
Total do Individual	1.671.313	126.979	13.009	(71.422)	90.161	1.830.040
Exercício findo em 31 de dezembro de 2015:						
Total do Consolidado	242.961	5.544	4.439	(20.000)	4.370	237.314
Total do Individual	1.771.228	71.519	24.964	(83.016)	(113.382)	1.671.313

(*) Baixa dos juros capitalizados devido à adoção do valor justo para as propriedades para investimento.

6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são demonstradas como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Galpões industriais	384.740	370.100	2.248.870	2.114.343
Strip Mall	49.930	60.070	49.930	60.070
Total	434.670	430.170	2.298.800	2.174.413

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Saldo inicial	430.170	357.548	2.174.413	2.190.831
Adições	3.256	10.803	55.049	39.020
Efeito de incorporação societária (*)	-	84.042	-	-
Juros capitalizados (nota 7)	3.275	5.900	91.357	77.649
Baixa na alienação de controlada (*)	-	-	-	(104.071)
Variação do valor justo	(2.031)	(28.123)	(22.019)	(29.016)
Saldo final	434.670	430.170	2.298.800	2.174.413

(*) Ver nota 5 (a).

Os efeitos da variação do valor justo das propriedades para investimento (PPI), líquidos de PIS/COFINS diferidos, no resultado é conforme segue:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Variação do valor justo de PPI	(2.031)	(28.123)	(22.019)	(29.016)
PIS/COFINS diferido	-	1.302	(2.458)	(1.981)
Variação do valor justo de PPI no resultado	(2.031)	(26.821)	(24.477)	(30.997)

Em 31 de dezembro de 2016, do total de propriedades para investimento, R\$2.195.570 foram dados em garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures firmados pela Companhia e suas controladas (R\$2.030.985 em 31 de dezembro de 2015).

Notas Explicativas

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos e financiamentos

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

Modalidade	Vencimento do principal	Encargos financeiros efetivos a.a. (*)	31/12/2016			31/12/2015
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Capital de giro	Set/13 a Set/17	CDI + 1,83%	-	-	-	15.372
Capital de giro	Jun/16	CDI + 4,85%	-	-	-	50.212
Financiamento à construção	Dez/13 a Out/24	CDI + 1,92%	5.712	34.619	40.331	42.835
Financiamento à construção	Dez/13 a Nov/23	TR + 9,42%	3.351	18.183	21.534	23.204
Financiamento à construção	Dez/13 a Nov/23	TR + 9,43%	1.660	9.008	10.668	11.495
Financiamento à construção	Jul/14 a Jun/22	TR + 11,33%	4.006	16.608	20.614	22.790
Financiamento à construção	Ago/14 a Jul/22	TR + 11,32%	2.274	9.592	11.866	13.088
Financiamento à construção	Abr/15 a Set/22	TR + 11,07%	2.776	12.159	14.935	16.404
Financiamento à construção	Out/15 a Set/25	TR + 9,72%	565	3.975	4.540	4.769
Financiamento à construção	Mar/15 a Jul/23	TR + 9,62%	1.526	7.851	9.377	10.619
Financiamento à construção	Set/16 a Ago/26	TR + 10,10%	447	3.489	3.936	3.697
Financiamento à construção	Set/16 a Ago/26	TR + 10,04%	971	7.570	8.541	8.022
(-) Custo de captação			(410)	(1.899)	(2.309)	(3.454)
Total do Individual			22.878	121.155	144.033	219.053
Controladas:						
Financiamento à construção	Dez/13 a Nov/23	TR + 9,37%	1.780	9.647	11.427	12.317
Financiamento à construção	Fev/14 a Jan/22	TR + 11,62%	3.086	11.616	14.702	16.408
Financiamento à construção	Ago/14 a Jul/22	TR + 11,05%	1.415	5.984	7.399	8.169
Financiamento à construção	Nov/14 a Out/22	TR + 10,74%	753	3.355	4.108	4.507
Financiamento à construção	Fev/15 a Jan/25	TR + 10,05%	1.831	11.790	13.621	14.398
Financiamento à construção	Abr/15 a Mar/25	TR + 9,99%	1.563	10.281	11.844	12.487
Financiamento à construção	Fev/15 a Jan/25	TR + 9,99%	2.592	16.687	19.279	20.393
Financiamento à construção	Abr/15 a Mar/25	TR + 9,99%	3.400	22.345	25.745	27.167
Financiamento à construção	Abr/15 a Mar/25	TR + 10,00%	1.508	9.934	11.442	12.077
Financiamento à construção	Abr/15 a Mar/25	TR + 10,02%	1.766	11.607	13.373	14.112
Financiamento à construção	Out/15 a Set/25	TR + 9,71%	2.636	18.509	21.145	22.211
Financiamento à construção	Ago/14 a Jul/25	TR + 9,78%	2.277	15.641	17.918	18.854
Financiamento à construção	Jan/15 a Dez/22	TR + 10,14%	3.342	15.457	18.799	21.490
Financiamento à construção	Mai/15 a Abr/23	TR + 10,05%	2.085	10.258	12.343	14.005
Financiamento à construção	Ago/15 a Jul/23	TR + 10,07%	1.418	7.299	8.717	9.839
Financiamento à construção	Jan/15 a Abr/23	TR + 9,59%	3.537	17.426	20.963	23.680
Financiamento à construção	Jan/15 a Abr/23	TR + 9,61%	2.146	10.575	12.721	14.478
Financiamento à construção	Abr/16 a Mar/26	TR + 10,14%	3.096	23.000	26.096	26.173
Financiamento à construção	Fev/16 a Jan/26	TR + 9,75%	948	6.944	7.892	8.147
(-) Custo de captação			(657)	(3.440)	(4.097)	(4.753)
Total das controladas			40.522	234.915	275.437	296.159
Total do Consolidado			63.400	356.070	419.470	515.212

(*) Considera o custo contratual da dívida, mais outros custos de captação e manutenção da dívida.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento dos empréstimos e financiamentos:

Período após a data do balanço	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
12 meses	22.878	79.053	63.400	116.860
13 a 24 meses	21.048	26.169	58.168	61.425
25 a 36 meses	21.046	19.607	58.166	54.862
37 a 48 meses	21.070	19.606	58.216	54.860
Acima de 48 meses	57.991	74.618	181.520	227.205
Total	144.033	219.053	419.470	515.212

Notas Explicativas

A movimentação de empréstimos e financiamentos, é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Saldo inicial	219.053	277.219	515.212	592.905
Captações	172.000	53.293	172.000	56.063
Encargos financeiros provisionados	29.483	35.579	62.655	69.855
Variações cambiais (*)	(3.406)	-	(3.406)	-
Custo de captação de recursos	(1.161)	(1.622)	(1.161)	(2.082)
Amortização do custo de captação de recursos	2.305	2.075	2.965	3.184
Pagamento de principal	(247.610)	(119.005)	(274.697)	(149.604)
Pagamento de encargos financeiros	(26.631)	(32.776)	(54.098)	(55.109)
Efeito de incorporação societária (**)	-	4.290	-	-
Saldo final	144.033	219.053	419.470	515.212

(*) Refere-se a capital de giro originalmente captado em moeda estrangeira no valor de US\$8.253 (R\$30.000, na data da captação). Conforme descrito na nota 17(a), a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo para proteção da exposição à variação da taxa do dólar, fixando sua remuneração ao CDI. Em 30 de setembro de 2016, a Companhia quitou integralmente este capital de giro junto com a operação de Swap atrelada ao mesmo.

(**) Incorporação da SCP Campos pela Companhia, conforme nota 5 (a).

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e quitadas integralmente no próprio exercício, foram como segue:

	Captação	Vencimento do principal	Encargos financeiros efetivos a.a.	Valor captado
Individual e Consolidado:				
Capital de giro	mar/16	set/16	CDI + 1,47% (*)	30.000
Capital de giro	mai/16	jan/17	CDI + 4,42% (**)	22.000
Capital de giro	jun/16	nov/16	CDI + 3,35%	20.000
Capital de giro (Notas comerciais)	jun/16	ago/16	CDI + 3,92% (***)	100.000
Total do Individual e Consolidado				172.000

(*) Refere-se a capital de giro originalmente captado em moeda estrangeira no valor de US\$8.253 (R\$30.000, na data da captação). Conforme descrito na nota 17(a), a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo para proteção da exposição à variação da taxa do dólar, fixando sua remuneração ao CDI. Em 30 de setembro de 2016, a Companhia quitou integralmente este capital de giro junto com a operação de Swap atrelada ao mesmo.

(**) Quitado antecipadamente em dezembro de 2016.

(***) Quitado antecipadamente em julho de 2016.

b) Debêntures

Em 29 de julho de 2016, a Companhia registrou o recebimento de R\$135.000, referentes à 9ª emissão de debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, representadas por 135 debêntures no valor nominal unitário de R\$1.000, integralmente subscrita e integralizada pela controladora em conjunto MRV Engenharia e Participações S.A.. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios equivalentes ao CDI + 2,36% a.a. e serão pagos em parcela única em outubro de 2016, renegociado para janeiro de 2017.

Notas Explicativas

A posição das debêntures em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é como segue:

Emissão	Principal - vencimento	Encargos financeiros efetivos a.a. (*)	Individual e Consolidado			
			31/12/16			31/12/15
			Circulante	Não circulante	Total	Total
3ª emissão	Jun/14 a Jun/20	CDI + 2,27%	20.956	66.000	86.956	94.066
4ª emissão	Ago/16 a Fev/19	CDI + 2,13%	29.629	65.000	94.629	105.209
6ª emissão	Dez/15 a Dez/19	CDI + 2,38%	15.700	70.000	85.700	95.690
7ª emissão	Jan/17 a Out/18	118% CDI + 0,14%	52.509	49.996	102.505	101.246
8ª emissão	Nov/17 a Dez/19	119% CDI + 0,29%	12.802	48.000	60.802	60.301
9ª emissão	Jan/17	CDI + 2,36%	144.037	-	144.037	-
(-) Custo de captação			(1.783)	(3.232)	(5.015)	(6.766)
Total			273.850	295.764	569.614	449.746

(*) Considera o custo contratual da dívida, mais outros custos de captação e manutenção da dívida.

Em 31 de dezembro de 2016, as debêntures eram simples, não conversíveis em ações, nominativas, escriturais e tinham as seguintes outras principais características:

Emissão	Espécie	Valor captado	Captação	Taxa contratual	Juros - vencimento 1ª parcela	Pagamento de encargos	Pagamento do principal
3ª	Garantia real	100.000	jun/13	CDI + 1,90% a.a.	dez/13	Semestral	Semestral
4ª	Quirografária (*)	100.000	fev/14	CDI + 1,85% a.a.	ago/14	Semestral	Semestral
6ª	Garantia real	100.000	dez/14	CDI + 2,00% a.a.	jun/15	Semestral	Anual
7ª	Quirografária (*)	100.000	dez/15	118% CDI	mai/16	Trimestral	Trimestral
8ª	Quirografária (*)	60.000	dez/15	119% CDI	mai/16	Semestral	Semestral
9ª	Quirografária	135.000	jul/16	CDI + 2,36% a.a.	jan/17	Unico	Unico

(*) Apresenta garantia adicional representada por hipoteca e alienação fiduciária.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das debêntures:

Período após data de balanço	Individual e Consolidado							31/12/15
	31/12/16							
	3ª emissão	4ª emissão	6ª emissão	7ª emissão	8ª emissão	9ª emissão	Total	Total
Amortização:								
12 meses	20.956	29.629	15.700	52.509	12.802	144.037	275.633	35.512
13 a 24 meses	24.000	30.000	25.000	49.996	24.000	-	152.996	122.004
25 a 36 meses	27.000	35.000	45.000	-	24.000	-	131.000	152.996
37 a 48 meses	15.000	-	-	-	-	-	15.000	131.000
Acima de 48 meses	-	-	-	-	-	-	-	15.000
Total	86.956	94.629	85.700	102.505	60.802	144.037	574.629	456.512
Gastos:								
12 meses	(452)	(300)	(415)	(264)	(352)	-	(1.783)	(1.793)
13 a 24 meses	(453)	(300)	(416)	(265)	(355)	-	(1.789)	(1.793)
25 a 36 meses	(454)	(49)	(382)	-	(356)	-	(1.241)	(1.750)
37 a 48 meses	(202)	-	-	-	-	-	(202)	(1.228)
Acima de 48 meses	-	-	-	-	-	-	-	(202)
Total	(1.561)	(649)	(1.213)	(529)	(1.063)	-	(5.015)	(6.766)
Total líquido	85.395	93.980	84.487	101.976	59.739	144.037	569.614	449.746

A movimentação das debêntures, é como segue:

	Individual e Consolidado	
	2016	2015
Saldo inicial	449.746	441.524
Captações	135.000	160.000
Encargos financeiros provisionados	78.910	65.805
Custo na captação de recursos	(57)	(4.265)
Amortização do custo na captação de recursos	1.808	5.611
Pagamento de principal	(27.000)	(148.000)
Pagamento de encargos financeiros	(68.793)	(70.929)
Saldo final	569.614	449.746

Notas Explicativas**c) Garantias**

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

	Consolidado		
	Financiamento à construção	Debêntures	Total
Real	425.876	-	425.876
Real / direitos creditórios	-	430.592	430.592
Sem garantia	-	144.037	144.037
Total	425.876	574.629	1.000.505 (*)

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

As garantias reais são representadas pelos terrenos, benfeitorias e imóveis dos respectivos projetos financiados (ver nota 6).

Os direitos creditórios são representados pelo fluxo de recebimento futuro dos empreendimentos financiados, dados em garantia no eventual inadimplemento junto às instituições financeiras.

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados conforme demonstrado abaixo:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Encargos financeiros:				
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(114.401)	(109.070)	(148.233)	(144.455)
Empréstimos com partes relacionadas	(1.384)	-	(1.384)	-
Total dos encargos financeiros	(115.785)	(109.070)	(149.617)	(144.455)
Juros capitalizados em:				
Propriedade para investimento (nota 6)	3.275	5.900	91.357	77.649
Investimento	90.161	73.990	2.835	4.370
Encargos financeiros registrados no resultado (nota 15)	(22.349)	(29.180)	(55.425)	(62.436)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 14,43% a.a. (14,34% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

e) Obrigações contratuais

Os empréstimos, financiamentos e debêntures não possuem nenhuma cláusula restritiva relacionada a indicadores financeiros.

A Companhia tem certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: prestar informações nos prazos solicitados; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos, dentro das políticas definidas pela Companhia; cumprir os pagamentos previstos em contrato; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; honrar com as garantias apresentadas nos contratos; prestar informações sobre atos e fatos relevantes que venham afetar a sua condição financeira ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; dentre outras. A falta de cumprimento dos

Notas Explicativas

itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

8. Adiantamentos – permutas

O saldo é referente a compromissos decorrentes de permutas efetuadas em que a Companhia adquiriu terrenos através da troca por galpões industriais. Os saldos foram registrados pelo seu valor justo na data da transação, mensurado através do valor de venda dos terrenos, apurados por laudos técnicos. Os compromissos serão liquidados pela entrega dos galpões industriais concluídos.

9. Imposto de renda e contribuição social

- (a) A reconciliação entre a receita (despesa) de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) pela alíquota efetiva está demonstrada a seguir:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(3.315)	(6.404)	2.896	856
Alíquota vigente - imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
Crédito (despesa) nominal	1.127	2.177	(985)	(291)
Efeito do IRPJ e da CSLL sobre as diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	34.114	32.159	1.083	1.509
Efeito de incorporação de Controlada	-	(11.026)	-	(11.026)
Depreciação de propriedade para investimento	3.220	-	4.174	-
Baixa de valor justo na venda de investimento	-	1.000	-	1.000
Diferença da base de cálculo para empresas tributadas no lucro presumido	-	-	28.958	25.850
Outros	501	(710)	(470)	(707)
Crédito do IRPJ e da CSLL no resultado	38.962	23.600	32.760	16.335

- (b) Saldos dos impostos diferidos

A composição dos impostos diferidos ativos (passivos) apresentados nos balanços patrimoniais é demonstrada como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Ativo não circulante:				
Imposto de renda e contribuição social	90.014	51.052	90.213	51.052
Passivo:				
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(23.857)	(22.534)
PIS/COFINS	-	-	(32.049)	(29.556)
	-	-	(55.906)	(52.090)
Circulante	-	-	(948)	(965)
Não circulante	-	-	(54.958)	(51.125)
Total	-	-	(55.906)	(52.090)

Notas Explicativas

A composição dos saldos do imposto de renda e da contribuição social diferidos, é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Efeito tributário sobre:</u>				
<u>Ativo diferido:</u>				
Prejuízo fiscal e base negativa	33.985	23.160	38.279	26.391
Juros capitalizados	96.075	66.384	96.075	66.384
Diferenças temporárias	94	2.338	117	2.347
	130.154	91.882	134.471	95.122
Passivos diferidos reclassificados	(40.140)	(40.830)	(44.258)	(44.070)
Ativo diferido	90.014	51.052	90.213	51.052
<u>Passivo diferido:</u>				
Mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento	(40.140)	(40.830)	(66.820)	(65.437)
Aluguéis a receber	-	-	(1.295)	(1.167)
	(40.140)	(40.830)	(68.115)	(66.604)
Passivos diferidos reclassificados	40.140	40.830	44.258	44.070
Imposto diferido passivo	-	-	(23.857)	(22.534)

Os saldos dos impostos diferidos reclassificados são relacionados com tributos sobre o lucro lançados pela mesma autoridade tributária e foram feitos individualmente por entidade.

Em 31 de dezembro de 2016, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro, elaborada pela Administração da Companhia, foi como segue:

	IRPJ e CSLL	
	Individual	Consolidado
Expectativa de realização:		
2017	126	179
2018	1.792	2.180
2019	3.198	4.074
2020	4.591	6.060
2021	5.879	6.986
Após 2021	114.568	114.992
Total	130.154	134.471

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo passivo de PIS/COFINS diferido refere-se a efeito tributário sobre: (i) mais valia do valor justo sobre propriedades para investimento; e (ii) aluguéis a receber para o saldo remanescente.

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, é como segue:

	Individual				Consolidado			
	2016		2015	Líquido	2016		2015	Líquido
	Ativo	Passivo	Líquido		Ativo	Passivo	Líquido	
Saldo inicial	91.882	(40.830)	51.052	28.535	95.122	(66.604)	28.518	6.280
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos								
- vendas de investimento	-	-	-	-	-	-	-	(96)
- incorporação de controlada	-	-	-	(1.098)	-	-	-	-
- resultado do exercício	38.272	690	38.962	23.615	39.349	(1.511)	37.838	22.334
Saldo final	130.154	(40.140)	90.014	51.052	134.471	(68.115)	66.356	28.518

Notas Explicativas**10. Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis**

O Grupo constituiu provisões para riscos para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. A natureza dessas ações é restrita a reclamações trabalhistas e ambientais. A movimentação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, é como segue:

	Individual e Consolidado	
	2016	2015
Saldo inicial	739	203
Adições	375	669
Pagamento	(371)	(114)
Reversão	(248)	(19)
Saldo final	495	739

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos consultores jurídicos, de natureza trabalhista, montam R\$747 em 31 de dezembro de 2016 (R\$552 em 31 de dezembro de 2015).

Com base na avaliação dos assessores legais, não existem processos de natureza fiscal cujo risco de perda seja classificado como provável ou possível. Existe um processo de natureza cível, total de R\$5, com possibilidade de perda possível, não existindo processos com classificação provável.

11. Patrimônio líquido**(a) Ações ordinárias e capital social**

	Individual e Consolidado	
	31/12/16	31/12/15
Capital social	1.003.820	729.043
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (mil) (*)	203.402	174.557

(*) Não considera o grupamento de ações mencionado na nota 22.

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é de R\$2.000.000.

Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral e, mediante deliberação desta Assembleia, poderão ser criadas novas classes de ações, como as preferenciais, respeitada a proporção de até cinquenta por cento do total das ações emitidas.

Os detentores das ações têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de novas ações ou transferência parcial / total a terceiros, que pode ser exercido no prazo legal de até trinta dias.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária e Reunião do Conselho da Administração, dentro do limite do seu capital autorizado, as alterações de capital, conforme segue:

Notas Explicativas

Data da aprovação	Descrição	Número de ações (***) (mil)	Total de ações em circulação após a emissão (mil)	Preço unitário R\$	Valor total do aumento de capital R\$ mil	Valor do capital após aumento de capital R\$ mil	Ágio na emissão de ações R\$ mil
Exercício de 2016:							
28/06/2016	Emissão de novas ações	175	174.732	9,32 (*)	175	729.218	1.459
28/06/2016	Capitalização da reserva de ágio	-	174.732	-	24.602	753.820	-
22/12/2016	Emissão de novas ações	28.670	203.402	8,72	250.000	1.003.820	-
Exercício de 2015:							
30/04/2015	Capitalização de reservas	-	171.844	-	554.486	726.330	-
29/06/2015	Emissão de novas ações	2.713	174.557	9,53 (**)	2.713	729.043	23.143

(*) R\$1,00 destinado para o aumento de capital e R\$8,32 destinados para a reserva de ágio.

(**) R\$1,00 destinado para o aumento de capital e R\$8,53 destinados para a reserva de ágio.

(***) Não considera o grupamento de ações mencionado na nota 22.

(b) Reserva de capital – Ágio na emissão de ações

É o valor aportado pelos acionistas que ultrapassa o montante destinado no aumento de capital, líquido dos gastos com emissão das ações.

(c) Reserva de lucros**Reserva legal**

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício, e não deve exceder 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal, acrescido do montante das reservas de capital, exceder 30% do capital social, não é obrigatório a destinação de parte do lucro líquido do exercício para esta rubrica. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital. A memória de cálculo referente a constituição da reserva legal para os exercícios de 2016 e de 2015 está detalhada no item (d) abaixo.

Retenção de lucros

As reservas de retenção de lucros referem-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2016, foi constituída reserva de retenção de lucros, no valor de R\$25.399 (R\$14.702 em 31 de dezembro de 2015).

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício (10% do lucro líquido em 2015), diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a

Notas Explicativas

realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2016 são como segue (os de 2015 são apresentados para fins comparativos):

	2016	2015
Lucro do exercício	35.647	17.196
Reserva legal – 5% do lucro do exercício	(1.782)	(860)
Lucro disponível para distribuição	33.865	16.336
Dividendos propostos – 25% do lucro disponível para distribuição (*)	8.466	1.634
Dividendos propostos por ação (Reais – R\$ por ação) (**)	0,0416	0,0094

(*) 10% do lucro disponível para distribuição em 2015.

(**) Os dividendos por ação, considerando o grupamento descrito na nota 22, seriam de 0,1665 em 2016 e 0,0374 em 2015.

Os dividendos de 2015, no valor de R\$1.634, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 29 de abril de 2016 e pagos em 28 de junho de 2016.

Os dividendos de 2014, no valor de R\$25.856, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2015 e pagos em 29 de junho de 2015.

(e) Plano de opções de ações

O plano de outorga de opção de compra de ações aprovado pela Companhia, conforme respectivo regulamento corresponderá a, no máximo, 3.568.596 ações, equivalentes a 5% do total das ações da Companhia em novembro de 2010. O regulamento também estabelece as condições de exercício, inclusive prazos. Uma vez exercida a opção pelos beneficiários, as ações correspondentes serão objeto de emissão através de aumento de capital da Companhia. O preço de exercício do plano de outorga de opção de compra de ações será equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação de cada programa. Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão de, respectivamente, (a) pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido, até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas. Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o Plano.

Notas Explicativas

Na tabela a seguir estão detalhadas as características e condições dos programas de outorga de opções de ações:

Programa	Aprovação	Qtde	% do total aprovado no plano	Vesting	Valor da opção	Participantes	Prazo inicial de exercício	Prazo final de exercício (*)
1	jun/11	280.000	7,85%	Até 4 anos	R\$ 1,00	Diretores	ago/11	dez/18
2	jun/12	89.774	2,52%	Até 4 anos	R\$ 5,59	Diretores	ago/12	ago/19
3	out/13	131.515	3,69%	Até 4 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	dez/13	dez/20
4	nov/14	127.341	3,57%	Até 4 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	nov/14	nov/21
5	dez/15	110.841	3,11%	Até 4 anos	R\$ 7,51	Diretores e gestores	dez/15	dez/22

(*) Após o último *vesting* de cada plano, o beneficiário tem três anos adicionais para exercício.

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

Movimentação 2016 (Ações mil)						
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
1	2	280	-	-	-	280
2	2	90	-	-	-	90
3	4	131	-	(11)	-	120
4	4	127	-	(10)	-	117
5	3	111	-	-	-	111
		739	-	(21)	-	718
Preço médio ponderado das ações		4,81	-	7,51	-	4,73

Movimentação 2015 (Ações mil)						
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
1	2	280	-	-	-	280
2	2	90	-	-	-	90
3	5	131	-	-	-	131
4	5	127	-	-	-	127
5	3	-	111	-	-	111
		628	111	-	-	739
Preço médio ponderado das ações		4,34	7,51	-	-	4,81

Programa	Número de ações exercíveis (mil)	Custo de remuneração no exercício	Custo de remuneração a ser reconhecido	Período remanescente do custo de remuneração (em anos)
1	280	-	-	-
2	90	24	-	-
3	26	40	48	1,0
4	19	87	161	1,9
5	11	113	254	2,9
2016	426	264	463	2,4
2015	336	356	779	3,9

Em todos os programas, nenhum valor é pago pelo beneficiário no ato do recebimento da opção. As opções outorgadas correspondem a 20,72% do total aprovado no plano.

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

A Companhia registra nas demonstrações financeiras a remuneração dos colaboradores baseada em ações com base no seu valor justo. O valor justo do

Notas Explicativas

programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas médias ponderadas:

	1º plano	2º plano	3º plano	4º plano	5º plano
Taxa livre de risco	12,08%	8,66%	10,86%	12,42%	16,20%
Duração do exercício em anos (*)	7	7	7	7	7
Volatilidade anualizada esperada	45,73%	42,26%	36,56%	27,17%	26,73%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	6,02%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 4,04	R\$ 2,73	R\$ 2,09	R\$ 3,43	R\$ 3,48

(*) Período de *vesting* de até 4 anos.

Para a taxa livre de risco foi considerado uma média das taxas CDI futuras do prazo de exercício máximo de cada tranche dos planos, dado por projeção da BM&FBOVESPA.

Em função da ausência de dados históricos, a volatilidade esperada foi calculada em base na volatilidade histórica média de empresas do mesmo setor de atuação.

Em 31 de dezembro de 2016, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 718 mil ações, o que representaria uma diluição de 0,35% em relação ao total de ações da Companhia de 203.402 mil.

12. Lucro por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usados no cálculo do lucro básico e diluído por ação, são os seguintes:

	Individual e Consolidado	
	2016	2015
Lucro básico por ação:		
Lucro do exercício	35.647	17.196
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	43.858	43.307
Lucro por ação básico - em R\$	0,81278	0,39707
Lucro diluído por ação:		
Lucro do exercício	35.647	17.196
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	43.858	43.307
Efeito diluidor das opções de ações (milhares)	84	89
Quantidade média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares)	43.942	43.396
Lucro por ação diluído - em R\$	0,81123	0,39626

De acordo com o CPC 41 – Resultado por ação (IAS 33), item 64, os cálculos do lucro básico e diluído por ação, foram realizados considerando o grupamento de ações ocorrido em 06 de fevereiro de 2017 (ver nota 22).

13. Receitas líquidas

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receita de aluguéis	20.150	21.902	103.605	98.949
PIS/COFINS sobre receita	(1.832)	(2.025)	(6.831)	(6.038)
Receita líquida	18.318	19.877	96.774	92.911

Notas Explicativas**14. Custos e despesas por natureza**

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Depreciação	(228)	(216)	(235)	(243)
Publicidade	(750)	(954)	(750)	(954)
Salários, encargos e benefícios	(4.950)	(4.562)	(4.932)	(4.562)
Honorários da administração	(1.005)	(1.139)	(1.005)	(1.139)
Consultorias e serviços	(2.425)	(2.439)	(5.788)	(5.569)
Despesas gerais	(1.941)	(1.486)	(2.191)	(1.640)
Opções de ações	(264)	(356)	(264)	(356)
Despesa de vacância	(1.960)	(1.655)	(5.339)	(5.238)
Outras (*)	(197)	(455)	(528)	(2.307)
	(13.720)	(13.262)	(21.032)	(22.008)
Classificadas como:				
Despesas comerciais	(4.959)	(4.418)	(10.961)	(10.146)
Despesas gerais e administrativas	(7.559)	(7.250)	(8.538)	(8.416)
Honorários da administração	(1.005)	(1.139)	(1.005)	(1.139)
Outras despesas operacionais	(197)	(455)	(528)	(2.307)
	(13.720)	(13.262)	(21.032)	(22.008)

(*) Para o ano 2015, contempla a constituição de provisão para crédito de liquidação duvidosa, no valor de R\$2.288 no consolidado, conforme nota 4 (R\$111 em 2016).

15. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 7 (d))	(22.349)	(29.180)	(55.425)	(62.436)
Atualizações monetárias	(4.181)	-	(4.181)	-
Outras despesas financeiras	(600)	(717)	(1.066)	(948)
	(27.130)	(29.897)	(60.672)	(63.384)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3.767	5.132	4.229	5.784
Ganho com instrumentos financeiros derivativos	-	6.723	-	6.723
Atualizações monetárias	4.245	6.033	4.246	6.034
Outras receitas financeiras	227	847	642	1.354
	8.239	18.735	9.117	19.895
Resultado financeiro	(18.891)	(11.162)	(51.555)	(43.489)

16. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas, são como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Saldos patrimoniais:</u>				
Aplicações financeiras (a)	25.067	12.676	25.067	12.676
Clientes por aluguéis (b)	20	18	273	325
Contas a receber por venda de controlada (e)	4.767	5.062	4.768	5.062
Debêntures (f)	144.037	-	144.037	-
Fornecedor por aluguel (g)	37	-	37	-
	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<u>Resultado:</u>				
Receita de aplicações financeiras (a)	1.083	3.614	1.083	3.957
Receita de aluguel (b)	272	246	4.360	3.769
Despesa por prestação de serviços administrativos (c)	826	956	1.798	2.087
Despesas financeiras com empresas relacionadas (d)	1.384	-	1.384	-
Venda de controlada (e)	-	109.989	-	110.000
Despesas financeiras com debêntures (f)	9.037	-	9.037	-
Despesa de aluguel (g)	432	302	432	302

Notas Explicativas

- (a) Refere-se a aplicações financeiras em CDBs no Banco Intermedium S.A. (“Intermedium”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da MRV Engenharia e Participações S.A.. Em 31 de dezembro de 2016, as aplicações apresentam rendimento de aproximadamente 105,00% do CDI no Individual e Consolidado (108,00% no Individual e Consolidado em 31 de dezembro de 2015).

A controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. (“Cabral”) possui saldo de aplicações financeiras no Intermedium no valor de R\$9.277 em 31 de dezembro de 2016 (R\$13.899 em 31 de dezembro de 2015). Os rendimentos financeiros advindos destas aplicações foram de R\$1.766 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$3.417 no mesmo período de 2015).

- (b) Refere-se a contratos de alugueis firmados entre a Companhia e controladas junto com a empresa Patrus Transportes Urgentes Ltda., controlada por um acionista minoritário da Companhia.
- (c) Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV Engenharia e Participações S.A.. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$4,1 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas em 2016 (R\$4,5 em 2015). Esse valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da MRV Engenharia e Participações S.A.. O contrato tem prazo de três anos a partir de 02 de dezembro de 2013, prorrogáveis automaticamente por igual período, caso não haja oposição por qualquer das partes.
- (d) Refere-se a despesas financeiras geradas pelo mútuo entre a Companhia e sua controladora em conjunto MRV Engenharia e Participações S.A. no valor de R\$110.201, concedido durante o exercício de 2016. A atualização foi feita pelo CDI + 2,36% a.a. e o saldo foi quitado integralmente no próprio exercício.
- (e) Em 2015, a Companhia e a controlada LDI LOG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“LDI”), alienaram suas participações societárias na empresa MRV LOG SP I Incorporações SPE Ltda. (“Office Park Pirituba”) para a MRV Engenharia e Participações S.A., conforme descrito na nota 5 (a).
- (f) Conforme mencionado na nota 7 (b), refere-se a 9ª emissão de debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R\$135.000, com taxa de CDI + 2,36% a.a., que foi integralmente subscrita e integralizada pela controladora em conjunto MRV Engenharia e Participações S.A., no dia 29 de julho de 2016.
- (g) Em abril de 2015, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a fração do décimo andar de prédio comercial da nova sede, de propriedade das empresas Conedi Participações Ltda. (“Conedi”) e MA Cabaleiro Participações Ltda. (“MA Cabaleiro”). A Conedi é acionista da Companhia e a MA Cabaleiro tem como acionista controlador Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, acionista minoritário e conselheiro da Companhia. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2025, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2016, estabelece pagamento mensal total de R\$37 (R\$34 em 31 de dezembro de 2015).

Notas Explicativas

Em 13 de agosto de 2015, a controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda. efetuou venda de terreno para a MRV Engenharia e Participações S.A., pelo valor de R\$7.500, pago com sinal de R\$750 e 12 parcelas mensais de R\$563, atualizadas pelo INCC (Índice nacional de custo da construção). O saldo foi quitado em agosto de 2016 (saldo de R\$4.568 em 31 de dezembro de 2015). Esta transação gerou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, um ganho líquido de impostos de R\$4.151, e consequentemente um impacto no resultado de equivalência patrimonial da Companhia de R\$2.075. A receita financeira decorrente desta transação, incluída no valor acima citado, foi de R\$97 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$91 no mesmo período de 2015).

O Grupo mantém transações com o Banco Bradesco, gestor do Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus, acionista da Companhia. Em 31 de dezembro de 2016, as transações são representadas por financiamentos e debêntures, no montante de R\$460.206 (R\$468.076 em 31 de dezembro de 2015). No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, essas transações, com taxas usuais de mercado, geraram despesas financeiras de R\$63.475 (R\$58.410 no mesmo período de 2015).

Remuneração de pessoal-chave

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

	Individual e Consolidado	
	2016	2015
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração (*)	1.005	1.139
Participação nos lucros e resultados	481	567
Benefícios assistenciais	44	44
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	204	294
	1.734	2.044

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

Em 29 de Abril de 2016, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$1.900.

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

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de: caixa, bancos, aplicações financeiras, contas a receber, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pelo Grupo foram registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2016.

Notas Explicativas

Em 30 de março de 2016, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição à variação da taxa de dólar na operação de capital de giro, conforme mencionado na nota 7 (a). Esta operação foi resgatada integralmente no seu vencimento pelo montante de R\$5.301 e tinha como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das variações cambiais através da substituição da taxa do dólar pela taxa pós-fixada CDI. Seguem abaixo principais condições e efeitos.

Tipo de operação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional em dólar	Valor nocional em reais	Ponta ativa	Ponta passiva
Swap	Variação do dólar + 3.20% a.a. / CDI + 1,47%a.a.	30/09/16	8.253	30.000	27.039	32.340

Efeito no resultado – Individual e Consolidado			
	Perda na operação	Marcação a mercado	Total
Exercício 2016	(5.301)	-	(5.301)

No primeiro trimestre de 2015, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição a taxas de juros nos financiamentos e debêntures, atrelados à variação do CDI. Tais operações tinham como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da taxa pós-fixada (CDI) por taxas pré-fixadas.

Em 23 de setembro de 2015, a Companhia resgatou antecipadamente os dois contratos de *Swap* no valor de R\$6.723, permanecendo em aberto em 31 de dezembro de 2015, no Individual e Consolidado, o contrato de compra de DI (*) conforme abaixo:

Tipo de operação	Vencimento	Valor nocional	31/12/2015	Efeito no resultado		
			Valor justo do derivativo	Ganho ou perda na operação	Marcação a mercado	Total
Opção (*)	04/01/2016	250.000	186	-	(464)	(464)
Sw ap			-	3.482	-	3.482
Sw ap			-	3.241	-	3.241
			186	6.723	(464)	6.259
Circulante			186			
Não Circulante			-			
Total			186			

(*) Mediante pagamento de prêmio, no valor de R\$650, para valores nominais acima demonstrados, a Companhia receberia, no vencimento, variação acumulada do CDI que exceda a 13,5%.

O contrato de opção de compra DI, no valor de R\$186, foi resgatado no vencimento, em janeiro de 2016.

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

Notas Explicativas**(b) Categoria de instrumentos financeiros**

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Ativos financeiros:</u>				
Caixa e saldo de bancos	77	499	380	683
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação (*)	143.103	13.545	146.561	16.761
Empréstimos e recebíveis	15.531	14.694	36.894	33.760
<u>Passivos financeiros:</u>				
Custo amortizado	714.373	669.600	992.645	971.559

(*) Ativos e passivos financeiros reconhecidos pelo valor justo com mensuração de nível 2.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos, financiamentos e debêntures, conforme notas 3, 4 e 7, respectivamente.

Análise de sensibilidade

O Grupo está exposto a riscos de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação do CDI e do índice de correção da poupança ("TR"), devido aos principais instrumentos financeiros do Grupo estarem vinculados a tais indicadores, conforme detalhado abaixo.

- Exposição ao CDI***

O CDI é o principal indexador dos empréstimos e debêntures e das aplicações financeiras do Grupo.

A expectativa de mercado, conforme dados retirados na BM&F (Bolsa de Mercadoria e Futuros), em 31 de dezembro de 2016, indicava uma taxa efetiva do CDI estimada em 11,55%, cenário provável para o ano de 2017, ante a taxa efetiva de 13,99% verificada no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

- Exposição à TR***

Os principais instrumentos financeiros vinculados à variação da Taxa Referencial ("TR") são os empréstimos na modalidade "Plano Empresário". A expectativa de mercado, conforme indicadores obtidos na BM&F (Bolsa de Mercadoria e Futuros), em 31 de dezembro de 2016, indicava uma taxa esperada da TR estimada em 0,13%, como cenário provável para o ano de 2017, ante a taxa efetiva de 2,01% verificada no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2017 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no último ano, em relação à data do balanço, multiplicado pelo saldo passivo exposto líquido em 31 de dezembro de 2016, para calcular o efeito financeiro caso o cenário provável se materializasse no ano de 2016. Em conformidade com as informações requeridas pela Instrução CVM 475/08, calculamos também os cenários I e II, considerando um aumento de 25% e 50%, respectivamente, nas taxas estimadas para o ano de 2017.

Notas Explicativas

Dessa forma, os efeitos financeiros para os cenários e índices descritos acima, seriam como segue no consolidado:

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Passivo financeiro exposto líquido	Taxa anual efetiva para o ano de 2016	Taxa anual estimada para o ano de 2017 (*)		Variação da taxa efetiva para taxa do respectivo cenário	Efeito total estimado
<u>Cenário provável:</u>								
CDI	146.561	(614.960)	(468.399)	13,99%	11,55%	(i)	-2,44%	11.429
TR	-	(385.545)	(385.545)	2,01%	0,13%	(i)	-1,88%	7.248
								<u>18.677</u>
<u>Cenário I:</u>								
CDI	146.561	(614.960)	(468.399)	13,99%	14,44%		0,45%	(2.108)
TR	-	(385.545)	(385.545)	2,01%	0,16%		-1,85%	7.133
								<u>5.025</u>
<u>Cenário II:</u>								
CDI	146.561	(614.960)	(468.399)	13,99%	17,33%		3,34%	(15.645)
TR	-	(385.545)	(385.545)	2,01%	0,20%		-1,81%	6.978
								<u>(8.667)</u>

(i) Dados obtidos no site da BM&F Bovespa.

(*) Projeção para o ano 2017.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas no cenário provável acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2017.

(d) Gestão do risco de capital

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

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa na nota 3) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo. Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, o índice de endividamento era conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Empréstimos, financiamentos e debêntures	713.647	668.799	989.084	964.958
Caixa e equivalentes de caixa	(143.180)	(13.858)	(146.941)	(17.258)
Dívida (caixa) líquida (o)	570.467	654.941	842.143	947.700
Patrimônio líquido ("PL")	1.774.157	1.495.765	1.774.284	1.495.873
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	32,2%	43,8%	47,5%	63,4%

O Grupo está em fase de expansão cautelosa de seu portfólio de empreendimentos visando melhor alocar os recursos disponíveis com o objetivo de manutenção de crescimento de seu fluxo de caixa operacional e uma melhor estrutura de capital.

Notas Explicativas**(e) Tabela de risco de liquidez e juros**

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base na projeção dos indicadores, de 31 de dezembro de 2016 até o vencimento contratual, o qual se baseia na data mais recente em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Individual:					
Taxas pós-fixadas	353.828	217.645	177.371	140.834	889.678
Títulos não remunerados	726	-	-	-	726
Total	354.554	217.645	177.371	140.834	890.404
Consolidado:					
Taxas pós-fixadas	410.874	275.005	234.925	397.697	1.318.501
Títulos não remunerados	3.561	-	-	-	3.561
Total	414.435	275.005	234.925	397.697	1.322.062

(f) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência.

(g) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

Instrumentos Financeiros	Individual					
	31/12/16			31/12/15		
	Contábil	Justo (*)	Diferença	Contábil	Justo (*)	Diferença
Debêntures:						
CDI + 1,90% a.a.	86.956	86.803	153	94.066	90.373	3.693
CDI + 1,85% a.a.	94.629	88.130	6.499	105.209	101.492	3.717
CDI + 2,00% a.a.	85.700	81.780	3.920	95.690	91.448	4.242
CDI + 2,36% a.a.	144.037	144.037	-	-	-	-
118% CDI a.a.	102.505	100.644	1.861	101.246	99.356	1.890
119% CDI a.a.	60.802	58.438	2.364	60.301	58.695	1.606
Total	574.629	559.832	14.797	456.512	441.364	15.148
Empréstimos de capital de giro:						
CDI + 1,60% a.a.	-	-	-	15.372	15.323	49
CDI + 2,00% a.a.	-	-	-	50.212	50.212	-
Total	-	-	-	65.584	65.535	49
Financiamentos:						
Financiamento à construção	146.342	146.342	-	156.923	156.923	-
Total	146.342	146.342	-	156.923	156.923	-
Total Geral - (sem gastos na emissão)	720.971	706.174	14.797	679.019	663.822	15.197

Notas Explicativas

	Consolidado					
	31/12/16			31/12/15		
	Contábil	Justo (*)	Diferença	Contábil	Justo (*)	Diferença
Instrumentos Financeiros						
Debêntures:						
CDI + 1,90% a.a.	86.956	86.803	153	94.066	90.373	3.693
CDI + 1,85% a.a.	94.629	88.130	6.499	105.209	101.492	3.717
CDI + 2,00% a.a.	85.700	81.780	3.920	95.690	91.448	4.242
CDI + 2,36% a.a.	144.037	144.037	-	-	-	-
118% CDI a.a.	102.505	100.644	1.861	101.246	99.356	1.890
119% CDI a.a.	60.802	58.438	2.364	60.301	58.695	1.606
Total	574.629	559.832	14.797	456.512	441.364	15.148
Empréstimos de capital de giro:						
CDI + 1,60% a.a.	-	-	-	15.372	15.323	49
CDI + 2,00% a.a.	-	-	-	50.212	50.212	-
Total	-	-	-	65.584	65.535	49
Financiamentos:						
Financiamento à construção	425.876	425.876	-	457.835	457.835	-
Total	425.876	425.876	-	457.835	457.835	-
Total Geral - (sem gastos na emissão)	1.000.505	985.708	14.797	979.931	964.734	15.197

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

Os valores de mercado dos empréstimos, financiamentos e debêntures com CDI mais *Spread* e TR mais *Spread* foram estimados pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro dos empréstimos na sua data de vencimento, pela taxa contratada, e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

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

	<u>Taxa atual no mercado</u>	<u>Datas de vencimento finais</u>
Debêntures:		
CDI + 1,90% a.a.	CDI + 2,00% a.a.	junho-20
CDI + 1,85% a.a.	CDI + 7,85% a.a.	fevereiro-19
CDI + 2,00% a.a.	CDI + 4,42% a.a.	dezembro-19
CDI + 2,36% a.a.	CDI + 2,36% a.a.	janeiro-17
118% CDI a.a.	CDI + 4,37% a.a.	outubro-18
119% CDI a.a.	CDI + 4,47% a.a.	dezembro-19
Financiamentos a construção:		
CDI + 1,65% a.a.	CDI + 1,65% a.a.	outubro-24
TR + 9,30% a 11,50% a.a.	TR + 9,30% a 11,50% a.a.	agosto-26

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros tais como caixa, bancos, aplicações financeiras, contas a receber e fornecedores, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado em razão do vencimento de parte substancial dos saldos ocorrerem em datas próximas a dos balanços.

18. Garantias

Além das garantias descritas nas notas 6 e 7, o Grupo não possui ativos dados em garantia, bem como não é garantidor de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

Notas Explicativas**19. Compromissos**

Em 08 de novembro de 2010, a Companhia assinou acordo de quotista com a empresa Agropecuária Aroeiras Ltda., que tem por objetivo principal definir a forma de integralização de capital na Betim I Incorporações SPE Ltda. e demais relações entre os quotistas. Contando que a integralização de capital pela Agropecuária Aroeiras Ltda. está sendo feita mediante aporte de terrenos de sua propriedade no momento da constituição da SPE e os valores de responsabilidade da Companhia estão sendo substancialmente integralizados em moeda corrente ao longo do tempo, o saldo não integralizado apurado mensalmente sofrerá correção de 66% da variação do CDI, sendo esse valor aportado pela Companhia como aumento de capital na SPE Betim. Em 31 de dezembro de 2016, o valor a integralizar pela Companhia é de R\$8.270 (R\$11.986 em 31 de dezembro de 2015).

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e de financiamento não envolvendo caixa, portanto, estas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Capitalização de juros	93.436	79.890	94.192	82.019
Incorporação de controlada	-	84.042	-	-
Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas	24.602	554.486	24.602	554.486

21. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2016, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	5.000
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	6.188
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	101.686
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	68

Notas Explicativas

22. Eventos subsequentes

Em 23 de janeiro de 2017, foi aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas, a prorrogação do vencimento de 25 de janeiro de 2017 para 27 de outubro de 2017, da 9ª emissão de debêntures simples, no valor nominal de R\$135.000, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, integralmente subscrita e integralizada pela controladora em conjunto MRV Engenharia e Participações S.A..

Em 06 de fevereiro de 2017, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, o grupamento de ações da Companhia na proporção de quatro para um. As frações de ações geradas pós-grupamento foram canceladas e o valor correspondente a tais frações será reembolsado aos acionistas com base no valor patrimonial de cada ação. A nova composição acionária da Companhia é de 50.851 mil ações ordinárias nominativas, sem valor nominal e não houve modificação do valor do capital social de R\$1.003.820, que permaneceu inalterado.

23. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para divulgação pela diretoria em 13 de fevereiro de 2017.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
LOG Commercial Properties e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para investimento (equivalente à norma internacional IAS 40), propriedade para Investimento é a propriedade mantida para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas, e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas ou ainda para venda no curso ordinário do negócio. A propriedade para investimento deve ser inicialmente avaliada pelo seu custo, mas a cada encerramento de balanço a entidade deverá avaliar este ativo pelo valor justo, se este puder ser calculado de forma confiável, e se esta for a opção escolhida pela Companhia, conforme determina o CPC.

Conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (d), as propriedades para investimento da Companhia são contabilizadas pelo valor justo. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que foram gerados. O valor justo é determinado pela administração, mediante modelos de avaliação que utiliza premissas de mercado, entre as quais, projeções de receitas futuras, índices de inflação futuros, taxa de desconto a valor presente, entre outros.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria considerando que o processo de avaliação envolve julgamento da administração e é altamente complexo e crítico, além de ser baseado em premissas que são afetadas por expectativas futuras de mercado e condições econômicas. Adicionalmente, os saldos desta conta, em 31 de dezembro de 2016, totalizam R\$ 434.670 mil no individual e R\$2.298.800 mil no consolidado e, portanto, relevantes para as demonstrações financeiras.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) utilização de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na avaliação e teste dos pressupostos e metodologias utilizados pela administração na preparação das projeções de fluxos de caixa, em particular aquelas relacionadas à receita projetada e taxa de desconto; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos; (c) realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento futuro das estimativas; (d) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas; e (e) revisão da adequação das divulgações incluídas na Nota 2.2 (d) às demonstrações financeiras.

Realização de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos decorrentes de prejuízos fiscais.

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), um ativo fiscal diferido deve ser reconhecido para o registro de prejuízos fiscais e créditos fiscais não utilizados na medida em que seja provável que estarão

disponíveis lucros tributáveis futuros contra os quais os prejuízos fiscais e créditos fiscais não utilizados possam ser utilizados.

Conforme divulgado na nota explicativa 9, a Companhia possui saldos relevantes de imposto de renda e contribuição social diferidos registrados no ativo, no montante de R\$130.154 mil no individual, e no montante de R\$134.471 mil no consolidado. A administração efetua a análise da recuperabilidade dos ativos fiscais diferidos com base em projeções que contêm estimativas e estratégias fiscais, para geração de lucros tributáveis futuros que sejam suficientes para realizar integralmente os saldos ativos fiscais diferidos registrados. A avaliação da realização do ativo fiscal diferido é significativa para nossa auditoria em decorrência do processo de avaliação ser complexo e baseado em julgamento e estimativas de lucros tributáveis futuros da Companhia.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) utilização de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na revisão e teste dos pressupostos e metodologias utilizados pela administração na preparação das projeções dos resultados tributáveis futuros, bem como o uso de especialistas tributários para nos auxiliar na revisão das bases de cálculo do lucro tributável futuro; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos; (c) revisão retrospectiva das projeções anteriores em comparação aos resultados realizados para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento futuro das estimativas; (d) realização de cálculo independente de sensibilidade das principais premissas utilizadas; e (e) revisão da adequação das divulgações incluídas na nota explicativa 9, de acordo com os requerimentos do CPC 32 - Tributos sobre o lucro (equivalente à norma internacional IAS 12).

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2017

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2017

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e o demais Diretor Executivo da LOG Commercial Properties e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Mário Werneck, 621 - 10º andar - Estoril, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 09.041.168/0001-10 ("LOG"), para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da LOG relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da LOG referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

Felipe Enck Gonçalves
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2017

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e o demais Diretor Executivo da LOG Commercial Properties e Participações S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Mário Werneck, 621 - 10º andar - Estoril, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob nº 09.041.168/0001-10 ("LOG"), para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da LOG relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da LOG referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016.

Sérgio Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente

Felipe Enck Gonçalves
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores