

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	9
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	10
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	21
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	22
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
Notas Explicativas	30
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	74

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	80
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	73.059
Preferenciais	0
Total	73.059
Em Tesouraria	
Ordinárias	17
Preferenciais	0
Total	17

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	27/04/2016	Dividendo	24/05/2016	Ordinária		0,13006

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	792.886	723.450	683.488
1.01	Ativo Circulante	4.084	27.758	68.793
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	116	19.115	50.564
1.01.03	Contas a Receber	1.231	2.572	1.982
1.01.03.01	Clientes	1.231	2.572	1.982
1.01.04	Estoques	1.317	2.573	5.140
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.073	2.827	2.478
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.073	2.827	2.478
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	347	671	8.629
1.01.08.03	Outros	347	671	8.629
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	347	671	8.629
1.02	Ativo Não Circulante	788.802	695.692	614.695
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	104.773	52.765	52.217
1.02.01.03	Contas a Receber	0	0	8
1.02.01.03.01	Clientes	0	0	8
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	75.743	50.704	48.081
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	75.743	50.704	48.081
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	29.030	2.061	4.128
1.02.01.09.03	Créditos Diversos	24.991	0	891
1.02.01.09.04	Tributos Correntes a Recuperar	4.039	2.061	3.237
1.02.02	Investimentos	681.871	640.491	560.029
1.02.02.01	Participações Societárias	681.871	640.491	560.029
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	681.871	640.491	560.029
1.02.03	Imobilizado	800	1.064	846
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	800	1.064	846
1.02.04	Intangível	1.358	1.372	1.603
1.02.04.01	Intangíveis	1.358	1.372	1.603

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	792.886	723.450	683.488
2.01	Passivo Circulante	264.556	193.095	129.491
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.248	2.013	2.986
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.248	2.013	2.986
2.01.02	Fornecedores	504	730	566
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	504	730	566
2.01.03	Obrigações Fiscais	230	150	244
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	229	149	241
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1	1	3
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	30.181	21.812	85.719
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30.181	21.812	23.338
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	30.181	21.812	23.338
2.01.04.02	Debêntures	0	0	62.381
2.01.05	Outras Obrigações	232.393	168.390	39.976
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	228.018	163.256	35.130
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	228.018	163.256	35.130
2.01.05.02	Outros	4.375	5.134	4.846
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	616	4.539	4.800
2.01.05.02.04	Débitos Diversos	3.759	595	46
2.02	Passivo Não Circulante	24.156	20.300	41.507
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	24.156	20.300	41.507
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	24.156	20.300	41.507
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	24.156	20.300	41.507
2.03	Patrimônio Líquido	504.174	510.055	512.490
2.03.01	Capital Social Realizado	461.080	461.080	461.080
2.03.02	Reservas de Capital	12.564	12.564	12.564
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266	3.266

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
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.878	6.878	6.878
2.03.04	Reservas de Lucros	30.530	36.411	38.846
2.03.04.01	Reserva Legal	4.467	4.337	3.381
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	26.106	35.951	45.480
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-43	-3.877	-10.015

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	1.613	2.315	9.970
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.157	-1.862	-23.464
3.03	Resultado Bruto	456	453	-13.494
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	5.704	23.882	47.732
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.311	-805	-425
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.758	-30.698	-35.011
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	6.543	-4	-1.011
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.230	55.389	84.179
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.160	24.335	34.238
3.06	Resultado Financeiro	-3.566	-5.224	-14.029
3.06.01	Receitas Financeiras	5.174	4.650	2.603
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.740	-9.874	-16.632
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.594	19.111	20.209
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.594	19.111	20.209
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	2.594	19.111	20.209
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,03551	0,25792	0,25659
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,03551	0,25792	0,25659

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	2.594	19.111	20.209
4.03	Resultado Abrangente do Período	2.594	19.111	20.209

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	5.151	110.124	-14.870
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.531	-26.686	-47.052
6.01.01.01	Lucro Operacional Antes dos Impostos	2.594	19.111	20.209
6.01.01.02	Depreciação/Amortização	577	651	917
6.01.01.04	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	8.528	8.941	16.001
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-26.230	-55.389	-84.179
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	19.682	136.810	32.182
6.01.02.02	Partes Relacionadas	39.723	125.503	25.366
6.01.02.03	Outros Ativos	-22.294	11.661	7.515
6.01.02.05	Outros Passivos	2.253	-354	-699
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-27.847	-47.518	217.807
6.02.01	Redução de Investimento	-15.150	-25.073	238.286
6.02.02	Dividendos Pagos	-9.500	-10.000	-10.000
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-72	-510	-564
6.02.04	Aquisição de Intangível	-227	-128	-624
6.02.06	Aquisição de Ações de Emissão Própria	-2.898	-11.807	-9.291
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.697	-94.055	-155.860
6.03.03	Debêntures, líquido	0	-62.927	-144.350
6.03.04	Empréstimos e Financiamentos, líquido	3.697	-31.128	-11.510
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-18.999	-31.449	47.077
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.115	50.564	3.487
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	116	19.115	50.564

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	461.080	8.687	40.288	0	0	510.055
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	8.687	40.288	0	0	510.055
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.834	-11.693	-616	0	-8.475
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.898	0	0	0	-2.898
5.04.06	Dividendos	0	0	-4.961	-616	0	-5.577
5.04.08	Ações em Tesouraria Canceladas	0	6.732	-6.732	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.594	0	2.594
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.594	0	2.594
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.978	-1.978	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.978	-1.978	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.521	30.573	0	0	504.174

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	461.080	2.549	48.861	0	0	512.490
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	2.549	48.861	0	0	512.490
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	6.138	-23.145	-4.539	0	-21.546
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.807	0	0	0	-11.807
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.200	-4.539	0	-9.739
5.04.08	Ações em Tesouraria Canceladas	0	17.945	-17.945	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.111	0	19.111
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.111	0	19.111
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	14.572	-14.572	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	14.572	-14.572	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	8.687	40.288	0	0	510.055

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	461.080	11.840	36.158	0	0	509.078
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	11.840	36.158	0	0	509.078
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-9.291	-2.706	-4.800	0	-16.797
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-9.291	0	0	0	-9.291
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.706	-4.800	0	-7.506
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.209	0	20.209
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.209	0	20.209
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	15.409	-15.409	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	15.409	-15.409	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	2.549	48.861	0	0	512.490

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	8.374	2.786	11.773
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.831	2.786	11.633
7.01.02	Outras Receitas	6.543	0	140
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.595	-12.689	-34.749
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.157	-1.862	-23.464
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.438	-10.827	-11.285
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.221	-9.903	-22.976
7.04	Retenções	-577	-651	-917
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-577	-651	-917
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.798	-10.554	-23.893
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	31.404	60.039	86.782
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.230	55.389	84.179
7.06.02	Receitas Financeiras	5.174	4.650	2.603
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	23.606	49.485	62.889
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	23.606	49.485	62.889
7.08.01	Pessoal	8.314	15.604	18.354
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.658	10.525	15.205
7.08.01.02	Benefícios	1.974	3.133	1.679
7.08.01.03	F.G.T.S.	682	1.946	1.470
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.932	2.152	5.266
7.08.02.01	Federais	1.660	1.702	4.517
7.08.02.02	Estaduais	13	236	89
7.08.02.03	Municipais	259	214	660
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.766	12.618	19.060
7.08.03.01	Juros	8.740	9.873	16.632
7.08.03.02	Aluguéis	2.026	2.745	2.428
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.594	19.111	20.209
7.08.04.02	Dividendos	616	4.539	4.800

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
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.978	14.572	15.409

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	871.065	959.648	1.102.593
1.01	Ativo Circulante	597.062	734.987	812.464
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23.757	42.614	134.141
1.01.03	Contas a Receber	218.511	362.620	341.644
1.01.03.01	Clientes	218.511	362.620	341.644
1.01.04	Estoques	346.246	318.446	318.172
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.232	3.602	3.227
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.232	3.602	3.227
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.316	7.705	15.280
1.01.08.03	Outros	7.316	7.705	15.280
1.01.08.03.01	Créditos Diversos	7.316	7.705	15.280
1.02	Ativo Não Circulante	274.003	224.661	290.129
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	244.050	191.912	240.004
1.02.01.03	Contas a Receber	104.163	75.606	93.167
1.02.01.03.01	Clientes	104.163	75.606	93.167
1.02.01.04	Estoques	74.438	85.599	111.242
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	30.022	22.846	26.404
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	30.022	22.846	26.404
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	35.427	7.861	9.191
1.02.01.09.03	Créditos Diversos	31.388	5.800	5.954
1.02.01.09.04	Tributos Correntes a Recuperar	4.039	2.061	3.237
1.02.02	Investimentos	20.116	24.551	40.085
1.02.02.01	Participações Societárias	20.116	24.551	40.085
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	20.116	24.551	40.085
1.02.03	Imobilizado	8.432	6.779	8.390
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.432	6.779	8.390
1.02.04	Intangível	1.405	1.419	1.650
1.02.04.01	Intangíveis	1.405	1.419	1.650

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	871.065	959.648	1.102.593
2.01	Passivo Circulante	234.937	284.492	333.812
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.295	3.241	5.401
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.295	3.241	5.401
2.01.02	Fornecedores	17.745	15.622	19.416
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.745	15.622	19.416
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.889	2.145	3.155
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.789	2.070	3.024
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.285	924	1.440
2.01.03.01.02	Pis/Cofins	1.158	773	1.095
2.01.03.01.03	Outras Obrigações Fiscais Federais	346	373	489
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	100	75	131
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	103.510	199.180	222.366
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	103.510	199.180	159.972
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	103.510	199.180	159.972
2.01.04.02	Debêntures	0	0	62.381
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	0	0	13
2.01.05	Outras Obrigações	108.498	64.304	83.474
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.962	10.057	16.405
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	1.962	10.057	16.405
2.01.05.02	Outros	106.536	54.247	67.069
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	616	4.539	4.800
2.01.05.02.04	Credores por Imóveis Compromissados	52.978	5.977	26.152
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	24.475	16.536	11.107
2.01.05.02.06	Contas a Pagar	18.741	11.614	9.707
2.01.05.02.07	Impostos e Contribuições Diferidos	9.726	15.581	15.303
2.02	Passivo Não Circulante	112.137	128.791	198.555
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	93.501	120.080	188.148

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
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	93.501	120.080	188.148
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	93.501	120.080	188.148
2.02.02	Outras Obrigações	10.673	779	948
2.02.02.02	Outros	10.673	779	948
2.02.02.02.03	Credores por Imóveis Compromissados	9.792	0	0
2.02.02.02.04	Débitos Diversos	881	779	948
2.02.03	Tributos Diferidos	3.319	2.510	4.409
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.319	2.510	4.409
2.02.04	Provisões	4.644	5.422	5.050
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.644	5.422	5.050
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3.310	4.082	4.064
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.334	1.340	986
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	523.991	546.365	570.226
2.03.01	Capital Social Realizado	461.080	461.080	461.080
2.03.02	Reservas de Capital	12.564	12.564	12.564
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	2.420	2.420	2.420
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.266	3.266	3.266
2.03.02.07	Ágio na Alienação de Ações	6.878	6.878	6.878
2.03.04	Reservas de Lucros	30.530	36.411	38.846
2.03.04.01	Reserva Legal	4.467	4.337	3.381
2.03.04.02	Reserva Estatutária	26.106	0	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	35.951	45.480
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-43	-3.877	-10.015
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	19.817	36.310	57.736

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	302.468	379.555	370.025
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-215.863	-269.213	-243.133
3.03	Resultado Bruto	86.605	110.342	126.892
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-73.596	-72.716	-80.914
3.04.01	Despesas com Vendas	-39.057	-28.837	-29.982
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-41.540	-47.088	-53.904
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.044	931	1.711
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-3.330
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	957	2.278	4.591
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	13.009	37.626	45.978
3.06	Resultado Financeiro	-3.661	-4.594	3.072
3.06.01	Receitas Financeiras	11.704	11.415	15.744
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.365	-16.009	-12.672
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.348	33.032	49.050
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.482	-8.252	-10.539
3.08.01	Corrente	-8.918	-8.992	-14.016
3.08.02	Diferido	2.436	740	3.477
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.866	24.780	38.511
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	2.866	24.780	38.511
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.594	19.111	20.209
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	272	5.669	18.302
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,03551	0,25792	0,25659
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,03551	0,25792	0,25659

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	2.866	24.780	38.511
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	2.866	24.780	38.511
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.594	19.111	20.209
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	272	5.669	18.302

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	146.437	46.832	173.712
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	25.815	42.265	64.254
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício Antes do Impostos	9.348	33.032	49.050
6.01.01.02	Provisão para Devedores Duvidosos	-581	-3.734	-1.472
6.01.01.03	Depreciação/Amortização	1.264	1.345	2.285
6.01.01.05	Depreciação de Estandes de Venda	4.504	3.354	4.264
6.01.01.06	Juros sobre Empréstimos e Debêntures	11.867	13.158	16.064
6.01.01.07	Impostos Diferidos	-2.610	-881	-3.728
6.01.01.08	Provisão para Demandas Judiciais e Administrativas	-156	372	-85
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	3.136	-2.103	2.467
6.01.01.10	Resultado de Equivalência Patrimonial	-957	-2.278	-4.591
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	120.622	4.567	109.458
6.01.02.02	Contas a Receber	112.997	2.422	171.189
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	78.993	61.211	16.413
6.01.02.04	Partes Relacionadas	-15.271	-2.790	18.017
6.01.02.05	Fornecedores	2.123	-3.794	-2.664
6.01.02.06	Credores por Imóveis Compromissados	-38.839	-56.017	-77.114
6.01.02.07	Imposto de Renda e Contr. Social Pagos	-8.684	-9.508	-15.845
6.01.02.08	Outros Ativos e Passivos	-10.697	13.043	-538
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-14.413	-6.852	-2.035
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	-7.493	-3.071	-4.317
6.02.02	Aquisição de Intangível	-227	-128	-637
6.02.03	Alienação de Imobilizado	313	342	1.618
6.02.04	Alienação de Intangível	0	0	220
6.02.05	Dividendos Pagos	-9.500	-10.000	-10.000
6.02.06	Redução de Investimentos	5.392	17.812	20.372
6.02.07	Aquisição de Ações de Emissão Própria	-2.898	-11.807	-9.291
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-150.881	-131.507	-173.341

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
6.03.03	Participação de não Controladores	-16.765	-27.095	-50.402
6.03.04	Debêntures	0	-62.927	-144.350
6.03.05	Empréstimos e Financiamentos, líquido	-134.116	-41.485	21.411
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-18.857	-91.527	-1.664
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	42.614	134.141	135.805
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23.757	42.614	134.141

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	461.080	8.687	40.288	0	0	510.055	36.310	546.365
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	8.687	40.288	0	0	510.055	36.310	546.365
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.834	-11.693	-616	0	-8.475	-16.765	-25.240
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.898	0	0	0	-2.898	0	-2.898
5.04.06	Dividendos	0	0	-4.961	-616	0	-5.577	0	-5.577
5.04.08	Ações em Tesouraria Canceladas	0	6.732	-6.732	0	0	0	0	0
5.04.09	Efeito de Participação de Não Controlados	0	0	0	0	0	0	-16.765	-16.765
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.594	0	2.594	272	2.866
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.594	0	2.594	272	2.866
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.978	-1.978	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.978	-1.978	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	12.521	30.573	0	0	504.174	19.817	523.991

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	461.080	2.549	48.861	0	0	512.490	57.736	570.226
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	2.549	48.861	0	0	512.490	57.736	570.226
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	6.138	-23.145	-4.539	0	-21.546	-27.095	-48.641
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.807	0	0	0	-11.807	0	-11.807
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.200	-4.539	0	-9.739	0	-9.739
5.04.08	Ações em Tesouraria Canceladas	0	17.945	-17.945	0	0	0	0	0
5.04.09	Efeito de Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-27.095	-27.095
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.111	0	19.111	5.669	24.780
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.111	0	19.111	5.669	24.780
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	14.572	-14.572	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	14.572	-14.572	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	8.687	40.288	0	0	510.055	36.310	546.365

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	461.080	11.840	36.158	0	0	509.078	89.836	598.914
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	461.080	11.840	36.158	0	0	509.078	89.836	598.914
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-9.291	-2.706	-4.800	0	-16.797	-50.402	-67.199
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-9.291	0	0	0	-9.291	0	-9.291
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.706	-4.800	0	-7.506	0	-7.506
5.04.08	Efeito de Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-50.402	-50.402
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.209	0	20.209	18.302	38.511
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.209	0	20.209	18.302	38.511
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	15.409	-15.409	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	15.409	-15.409	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	461.080	2.549	48.861	0	0	512.490	57.736	570.226

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	315.684	393.121	383.537
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	309.059	388.456	380.354
7.01.02	Outras Receitas	6.044	931	1.711
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	581	3.734	1.472
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-274.984	-318.436	-298.205
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-215.863	-269.213	-243.133
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-59.121	-49.223	-55.072
7.03	Valor Adicionado Bruto	40.700	74.685	85.332
7.04	Retenções	-1.264	-1.345	-2.285
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.264	-1.345	-2.285
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	39.436	73.340	83.047
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.661	13.693	20.335
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	957	2.278	4.591
7.06.02	Receitas Financeiras	11.704	11.415	15.744
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	52.097	87.033	103.382
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	52.097	87.033	103.382
7.08.01	Pessoal	9.858	17.717	20.033
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.990	12.318	16.673
7.08.01.02	Benefícios	2.182	3.405	1.846
7.08.01.03	F.G.T.S.	686	1.994	1.514
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.207	20.529	26.253
7.08.02.01	Federais	14.615	17.885	24.072
7.08.02.02	Estaduais	761	1.356	968
7.08.02.03	Municipais	1.831	1.288	1.213
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.166	24.007	18.585
7.08.03.01	Juros	15.365	16.009	12.672
7.08.03.02	Aluguéis	6.801	7.998	5.913
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.866	24.780	38.511

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
7.08.04.02	Dividendos	616	4.539	4.800
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.978	14.572	15.409
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	272	5.669	18.302

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relatório da Administração – Exercício Findo em 31.12.2016

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Trisul S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis Completas com os respectivos pareceres do Conselho Fiscal e dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2016. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis e respectivas Notas Explicativas. Para informações adicionais sobre a Companhia, favor acessar www.trisul-sa.com.br/ri.

Mensagem da Administração

Em 2016 a Companhia registrou Vendas Líquidas %Trisul de R\$ 347 milhões, elevação de 14% ante o ano anterior. No trimestre as vendas registraram R\$ 68 milhões, redução de 25% ante o quarto trimestre de 2015. O índice de Vendas Sobre Oferta (em Unidades) totalizou 47% no ano e 20% no trimestre.

No último exercício a Companhia lançou os empreendimentos Place Madalena, Parque Estação Jandira, Vista Clementino, Origem Vila Madalena, Synthesis Pinheiros e Conquista Amaralina, totalizando um VGV Trisul de R\$411 milhões, uma elevação de 71% ante o ano anterior.

Ao longo dos doze meses a Companhia concluiu 7 empreendimentos, totalizando VGV Trisul de R\$319 milhões, valor distribuído em 874 unidades. Sua relação de obras em andamento é constituída por 12 canteiros de obras, totalizando um VGV Trisul de R\$814 milhões.

A Companhia registrou geração de caixa operacional líquido de R\$146,5 milhões, decorrente dos empreendimentos entregues. Tal montante foi utilizado na quitação de dívida, pagamento de dividendos e recompra de ações.

O nível de endividamento teve forte redução no exercício de 2016. O montante amortizado somou R\$ 122,5 milhões, equivalente a um decréscimo de 17,6 p.p do índice Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido. Em 31 de Dezembro de 2016 este índice registrou o percentual de 33%.

Como evento subsequente, a companhia lançou os empreendimentos Bella Bonina e Eldorado, totalizando R\$ 144 milhões. Os lançamentos já estão vendidos, respectivamente, em 48% e 16%.

Desempenho Operacional 2016

Em 2016 a Companhia entregou 7 empreendimentos, equivalente a 874 unidades e a um VGV Trisul de R\$319 milhões.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Os lançamentos no ano de 2016 totalizaram um VGV %Trisul de R\$411 milhões, correspondendo a 803 unidades.

No acumulado do ano foram vendidas 749 unidades representando um total de vendas contratadas de R\$ 362 milhões. As vendas contratadas parte Trisul somaram R\$ 347 milhões. As Vendas Contratadas são reportadas já líquidas de comissões e distratos.

Desempenho Financeiro 2016

No ano de 2016 a Companhia atingiu Margem Bruta de 28,6%. Ainda, a Companhia desempenhou Lucro Líquido de R\$2,6 milhões e Margem Líquida de 1%.

Informações Financeiras (em R\$ mil)	4T16	4T15	Var. %	3T16	Var. %	2016	2015	Var. %
Receita Operacional Bruta	75.632	88.406	-14%	96.490	-22%	312.195	386.352	-19%
Receita Operacional Líquida	71.499	88.007	-19%	93.683	-24%	302.468	379.555	-20%
Lucro Bruto	22.329	27.059	-17%	28.404	-21%	86.605	110.342	-22%
% Margem Bruta	31,2%	30,7%	0,5 p.p.	30,3%	0,9 p.p.	28,6%	29,1%	-0,4 p.p.
Lucro (prejuízo) Líquido	1.971	6.285	-69%	1.914	3%	2.594	19.111	-86%
% Margem Líquida	2,8%	7,1%	-4,4 p.p.	2,0%	0,7 p.p.	0,9%	5,0%	-4,2 p.p.

(1) Lucro antes de Impostos, Resultado Financeiro Líquido, Amortização e Depreciação.

(2) Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo (juros SFH).

No setor de construção civil a receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do percentual de evolução financeira de cada obra. Portanto, as receitas a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações contábeis. Sendo assim, ao final de 2016 o montante de receita bruta (antes dos impostos incidentes) a ser reconhecida monta R\$162 milhões com custo de R\$109 milhões (sem considerar encargos financeiros das linhas de financiamento e provisão para garantias de obras), e gerando resultado a apropriar de R\$53 milhões, com margem bruta a apropriar de 33%.

A Companhia encerrou 2016 com uma posição de caixa e equivalentes de R\$24 milhões e endividamento bruto de R\$197 milhões, resultando em uma dívida líquida de R\$173 milhões. Do montante do endividamento bruto, R\$78 milhões dizem respeito aos financiamentos à construção e R\$119 milhões ao capital de giro.

O saldo de contas a receber financeiro em 31 de dezembro 2016 totalizou R\$477 milhões. Deste total a Companhia apresentou R\$138 milhões de recebíveis já performados.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Recursos Humanos

Ao final do ano de 2016 a Companhia possuía 143 colaboradores, dos quais 71 trabalham na administração e 72 em canteiros de obra. Ao final de 2015, este quadro era composto por 168 colaboradores, sendo 111 na administração e 57 nos canteiros de obra. A Companhia conta, ainda, com várias empresas prestadoras de serviço voltadas para a captação de mão de obra terceirizada. Tais parceiros são escolhidos de forma criteriosa pela diretoria técnica.

Governança Corporativa e Mercado de Capitais

A Companhia adota e continuará a adotar os mais elevados padrões de governança corporativa. A Companhia está listada no segmento de listagem do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo, o nível que incluiu as empresas com as melhores práticas de governança corporativa.

As ações da Trisul, negociadas sob o código TRIS3, encerraram o ano de 2016 com a cotação de R\$ 2,90. O valor de mercado da Trisul em 31 de dezembro de 2016 era de R\$ 212 milhões

Capital Social

O Capital Social da Trisul é composto por 73.058.769 ações ordinárias sendo que, em 31 de dezembro de 2016, 23.378.806 ações estavam em circulação.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Relacionamento com auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia contratou, em substituição à BDO RCS Auditores Independentes, junto à 4Partners Auditores Independentes, serviços relacionados à auditoria de suas demonstrações contábeis,

Cláusula Compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Agradecimentos

Queremos agradecer aos nossos colaboradores, investidores, parceiros, fornecedores e clientes pelo desempenho operacional que alcançamos em 2016.

A Administração

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1. Contexto operacional

A Trisul S/A (“Companhia”), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na BM&FBovespa sob a sigla TRIS3, resultante da fusão das operações de “Incosul Incorporação e Construção Ltda.” e “Tricury Construções e Participações Ltda.”, empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário, iniciou suas operações no mês de abril de 2007.

A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de sociedades simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de forma que as sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2016 e 2015 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil. A Orientação OCPC 04 trata do reconhecimento das receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC) e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária do Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota 3.2.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

IFRS 15 - Receita de contratos com clientes

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 terá nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios atuais.

2.2. Base de apresentação e consolidação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2016.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3) - Demonstrações consolidadas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2017.

3. Principais práticas contábeis adotadas**3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações contábeis requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações contábeis, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota 3.2.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações contábeis da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas, e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras**(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de construção do setor imobiliário, às entidades de incorporação imobiliária para determinar a transferência dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade e a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 30 (R1) - Receitas, quando todas as condições para reconhecimento da venda de bens são satisfeitas.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

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

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.

(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.2.(i).

(iii) Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos períodos.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a Companhia não possuía aplicação com vencimento superior a 90 dias.

3.4. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

É constituída provisão para devedores duvidosos por valor considerado suficiente pela Administração quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

3.5. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o pronunciamento técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 - Investimento em coligada e controlada. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

de “Despesas comerciais”, conforme a orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de incorporação imobiliária.

3.8. Intangível

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (rentabilidade futura com prazo definido) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de amortização acumulada.

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado, investimento e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

3.10. Empréstimos e financiamentos

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

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.2(i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.13. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

3.14. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.15. Ajuste a valor presente

Os elementos 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 prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua a orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de incorporação imobiliária.

3.16. Instrumentos financeiros**Ativos financeiros**

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) ao valor justo por meio do resultado, (ii) investimentos mantidos até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis, e (iv) ativos financeiros “disponíveis para venda”. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

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

(i) Ao valor justo por meio do resultado

Os ativos e passivos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro do período.

(ii) Investimentos mantidos até o vencimento

São os ativos financeiros que correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem intenção e capacidade financeira de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos contratuais auferidos em contrapartida ao resultado do período, com base na taxa de juros efetiva.

(iii) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa categoria os empréstimos e recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis não cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis são atualizados de acordo com a taxa efetiva da respectiva transação. Compreende-se como taxa efetiva aquela fixada nos contratos e ajustada pelos respectivos custos de cada transação.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

(iv) Ativos financeiros “disponíveis para venda”

Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como “disponíveis para venda” ou que não são classificados como: (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento, ou (c) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados. Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outros passivos circulantes. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Empréstimos e financiamentos: após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos;
- Outros passivos: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos, financiamentos. Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, contas correntes entre parceiros e outras contas a pagar.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

Instrumentos financeiros - apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

Derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos designados como parte de uma estrutura de proteção contra riscos “hedge” podem ser classificados como: (i) “hedge” de valor justo; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa. Os instrumentos financeiros derivativos destinados a “hedge” e os respectivos objetos de “hedge” são ajustados ao valor de mercado, observando os seguintes critérios: (i) “hedge” de valor justo: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à adequada conta de receita e despesa, líquida dos efeitos tributários, no resultado do período; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido.

3.17. Tributação**Impostos e contribuições correntes**

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Determinados empreendimentos de controladas e coligadas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

A maioria das controladas e coligadas da Companhia adotou a sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e Cofins, conforme Lei nº 12.844/13.

Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 15). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.18. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para Participação dos Lucros e Resultados (PLR), apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas.

3.19. Resultado básico e resultado diluído por ação

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

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

período.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o lucro básico é igual ao lucro diluído, conforme mencionado na Nota 31.

3.20. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das demonstrações contábeis da controladora, e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas.

4. Novas normas, interpretações e alterações com aplicação efetiva após 31 de dezembro de 2016

Existem três novas normas que serão efetivas em 2018 e 2019 que poderão afetar diversos tipos de entidades e devem resultar em alterações bastante significativas nas suas demonstrações contábeis. Estas normas são o *IFRS 9 Instrumentos Financeiros*, o *IFRS 15 Receita de Contratos com Cliente* e o *IFRS 16 Arrendamento*. Portanto, elas não foram adotadas de forma antecipada nestas demonstrações contábeis.

IFRS 9 - Instrumentos financeiros - O *IFRS 9* estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2018. Esta nova norma contém três categorias principais para classificação e mensuração de ativos financeiros: (i) Custo Amortizado; (ii) Valor Justo registrado por meio de Outros Resultados Abrangentes; e (iii) Valor Justo registrado por meio do Resultado do Exercício (categoria residual). Uma das principais alterações está relacionada aos ativos financeiros classificados na categoria de “Valor Justo registrado por meio de Outros Resultados Abrangentes”, sendo também aplicável em determinados passivos financeiros que atendem determinados critérios de classificação. Assim, os instrumentos financeiros na categoria de “Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes” são registrados no balanço pelo seu valor justo (para

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

refletir os fluxos de caixas esperados pela venda), sendo a parte relativa ao custo amortizado registrada no resultado do exercício (para refletir o recebimento dos fluxos de caixa contratuais), sendo a diferença registrada em Outros Resultados Abrangentes, devendo ser posteriormente reciclada para o resultado do exercício quando da venda/baixa do instrumento financeiro. A outra principal alteração está relacionada ao “impairment” de ativos financeiros, como por exemplo as provisões para créditos de liquidação duvidosa, em que o modelo de “perda esperada” substitui o modelo de “perda incorrida”. O novo modelo de “perda esperada” deve impactar materialmente todas as entidades que detenham instrumentos financeiros nas categorias de “Custo Amortizado” e “Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes”.

IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes -

O *IFRS 15* estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2018. Esta nova norma contém significativamente mais orientações e requerimentos em comparação às normas e interpretações existentes. Na nova norma, a receita deverá ser reconhecida levando-se em consideração os cinco critérios a seguir que precisam ser atendidos de forma cumulativa: (i) identificar o contrato; (ii) identificar as obrigações de “performance”; (iii) determinar o preço da transação; (iv) alocar o preço da transação para cada obrigação de “performance”; e (v) reconhecer a receita somente quando cada obrigação de “performance” for satisfeita. A adoção desta nova norma pode resultar no fato de que em muitas entidades o momento e a natureza do reconhecimento de receita deverão ser modificados.

IFRS 16 - Arrendamento -

O *IFRS 16* estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2019. Esta nova norma substitui IAS 17 *Leases*, IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases - Incentives* e SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*. Os requerimentos de contabilização para os arrendadores permanecem substancialmente os mesmos em comparação às normas atualmente vigentes. Entretanto, há alterações significativas para os arrendatários na medida em que o *IFRS 16* determina um modelo único apenas para os arrendatários ao eliminar a distinção entre arrendamento financeiro e operacional de forma a resultar em um balanço patrimonial refletindo um “direito de uso” dos ativos e um correspondente passivo financeiro. Assim, para muitas entidades o efeito de registrar todas as operações de leasing no balanço patrimonial poderá ser muito significativo.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****5. Caixa e equivalentes de caixa**

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Caixa	4	3	53	30
Bancos contas movimento	102	68	7.486	6.781
Aplicações financeiras	10	19.044	16.218	35.803
	116	19.115	23.757	42.614

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por quotas de fundos de investimentos, e são remuneradas à taxa média de 60,62% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Promitentes compradores de imóveis (a)	1.231	2.572	339.536	452.532
Serviços a receber	0	0	35	36
(-) Ajuste a valor presente (b)	0	0	(11.291)	(8.155)
(-) Provisão para devedores duvidosos e distrato	0	0	(5.606)	(6.187)
Total	1.231	2.572	322.674	438.226
Circulante	1.231	2.572	218.511	362.620
Não circulante	0	0	104.163	75.606

(a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 17) não está refletido integralmente nas demonstrações contábeis da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

(b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de 10,10% (8,20% em 31 de dezembro de 2015).

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas demonstrações contábeis (Nota 17) adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2016, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2016
Circulante	229.993
Não circulante	109.543
Contas a receber contábil	339.536
Receita de vendas a apropriar (Nota 17)	161.996
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(24.475)
	477.057
Circulante	236.520
Não circulante	240.537

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

Ano de vencimento	Valor a receber
2018	165.475
2019	60.042
2020	3.256
2021	2.413
2022 em diante	9.351
Total	240.537

Os montantes dos fluxos de caixa estimados, o horizonte temporal esperado e as expectativas em termos de montante e temporabilidade dos fluxos são informados nas tabelas anteriores, que detalham os fluxos temporais (em anos) estimados para recebimento das contas a receber das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****7. Créditos diversos**

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Contas a receber pela venda de participações societárias	24.491	0	24.491	400
Adiantamento a fornecedores	347	445	3.831	3.613
Depósitos judiciais	500	0	6.897	5.800
Outras contas a receber	0	226	3.485	3.692
Total	25.338	671	38.704	13.505
Circulante	347	671	7.316	7.705
Não circulante	24.991	-	31.388	5.800

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Terrenos para futuras incorporações	653	752	259.966	225.100
Imóveis em construção	0	0	118.723	116.401
Imóveis concluídos	664	1.821	41.995	62.544
Total	1.317	2.573	420.684	404.045
Circulante	1.317	2.573	346.246	318.446
Não circulante	0	0	74.438	85.599

9. Partes relacionadas**9.1. Saldos de transações com partes relacionadas**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros estão assim apresentados:

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Ribeirão III Empreend. Imob.	0	0	377	377
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	0	0	110	110
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	0	0	340	0
Imovele Alpha Empreend. Imob.	0	0	6.030	3.816
Imovele Vila Mascote Empr. Imob.	88	58	0	0
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	0	0	760	0
Imovele Santana Empreend. Imob.	0	0	3.465	742
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	7.805	0	7.805	0
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	4.876	0	4.876	0
Castelblanco Empreend. Imob.	0	0	455	3.492
Calamuchita Empreend. Imob.	1.167	1.244	0	0
Naples Empreend. Imob.	17.075	9.427	0	0
Jaçatuba Empreend. Imob.	10	20	10	20
Soc. Incorp. Residencial Sandri	1.645	1.645	1.645	1.645
Imovele Osasco Empr. Imob. Ltda.	0	0	1.775	0
Incosul Horto do Ipê Empreend.. Imob.	0	0	91	91
Ag-Plan Empreend. Imob.	0	0	203	208
Itacorp Empreend. Imob.	0	0	65	0
Sun Ville Empreend. Imob.	0	0	1.142	1.115
Taquari Empreend. Imob.	0	0	120	110
Winner Incorporadora	0	0	22	0
Cancale Empreend. Imob.	2.884	2.644	0	0
Roermond Empreend. Imob.	1.986	1.923	0	0
Salaverry Empreend. Imob.	0	0	416	10.650
Trentino Empreend. Imob.	0	155	0	155
Trisul Artemisia Empreend. Imob.	0	868	0	0
Trisul Callistemon Empr. Imob.	4.977	8.709	0	0
Trisul Acorus Empr. Imob.	488	0	0	0
Trisul Yacon Empreend. Imob.	6.298	6.375	0	0
Trisul Amaranthus Empreend. Imob.	0	6.397	0	0
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	24.827	6.355	0	0
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	0	417	0	0
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	1.475	0	0	0
Masb 40 Empreend. Imob. Ltda	66	4.426	0	0
Residenz Empreend. Imob.	76	41	0	0
Retiro Empreend. Imob.	0	0	315	315
Total	75.743	50.704	30.022	22.846

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
Descrição	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Incosul Incorporação e Construção	83.630	61.561	0	0
Tricury Constr.e Participações	71.450	52.186	0	0
Berne Empreend. Imob.	54	194	54	194
Molise Empreend. Imob.	1.064	1.184	0	0
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.508	1.508	0	0
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	440	440	0	0
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	1.360	0	0	0
Barinas Empreend. Imob.	10.707	12.032	0	0
Retiro Empreend. Imob.	40	278	0	0
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	4.020	2.544	0	0
Vespaziano Empreend. Imob.	0	0	883	898
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	0	0	0	410
MMCC Empreend. Imob.	0	0	135	0
Vera Incorporadora	315	350	315	350
Dijon Empreend. Imob.	0	0	130	130
Hank Empreend. Imob.	0	0	200	200
Hank II Empreend. Imob.	0	0	215	1.230
Donegal Empreend. Imob.	2.278	2.007	0	0
Jardim Amaralina Empr. Imob.	0	2.212	0	0
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	618	0	0	0
Trisul Artemisia Empr. Imob.	12.863	0	0	0
Trisul Spigelia Empr. Imob.	15.675	0	0	0
Trisul Licania Empreend. Imob.	10.290	12.310	0	0
Trisul Myristica Empreend. Imob.	2.853	2.708	0	0
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	0	0	0	0
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	0	6.625	0	6.625
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	1.775	0	0	0
Imoleve Santana Empreend. Imob.	2.835	1.485	0	0
Vivant São Caetano Empreend. Imob.	760	0	0	0
Helmod Empreend. Imob.	3.483	3.632	0	0
Imoleve Vila Mascote Emp. Imob.	0	0	30	20
Total	228.018	163.256	1.962	10.057

9.2. Banco Tricury S.A.

A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras junto ao “Banco Tricury S.A.”, o qual é parte relacionada.

Na data-base de 31 de dezembro de 2016, a Companhia mantinha um montante aplicado de R\$1.846 (R\$16.498 em 31 de dezembro de 2015), junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxa média equivalente a 105% do CDI.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos

10.1. Composição dos investimentos

10.1.1. Controladas diretamente

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Direta					
	12/2016	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015	2016	2015
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	179.965	178.865	1.100	15.207
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	194.738	191.082	3.656	18.755
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	100,00	19.820	25.957	(10.921)	671
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	384	593	(208)	(167)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.879	1.885	(6)	(7)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	732	817	(85)	74
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	35,00	1.072	28.218	1.417	3.942
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	12	8	(29)	(21)
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	5.974	6.986	(513)	1.055
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	10.896	10.937	(41)	2.075
SCH02 Participações Ltda.	68,44	68,44	68,44	3.272	3.272	0	0
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	809	853	(44)	12
Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	799	1.171	(372)	102
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	480	516	(36)	53
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	61	84	(23)	335
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.161	1.796	(635)	(1.825)
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	708	859	(151)	10
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.519	8.815	(2.296)	(35)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21	94	(203)	(588)
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.900	2.766	134	363
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.295	3.254	41	491
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	74	76	(312)	75
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	50,00	50,00	50,00	1.478	1.478	0	(808)
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	50,00	50,00	50,00	186	186	0	(1.855)
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.187	8.511	(133)	2.353
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.325	14.991	5.334	(3)
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.654	13.310	2.344	(101)
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.965	11.384	1.071	(529)
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.395	8.237	(299)	(2)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19.285	5.495	13.790	83
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	11.095	11.443	(348)	(189)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.276	12.943	7.333	84
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3	3	0	0
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.574	9.488	3.086	(1.202)
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.710	13.153	3.557	4.598
Trisul Anthriscus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	0,00	10.041	0	(662)	0
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.010	8.140	1.841	71
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.247	20.770	(523)	6.233
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.401	17.220	(819)	(188)
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.945	8.256	1.689	3.267
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	45,00	45,00	45,00	7.279	7.537	133	4.562
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.962	9.526	(25)	(11)
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.904	23.698	1.039	3.698
Najua Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	0,00	4.416	0	0	0
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	0,00	20.591	0	0	0

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1.2. Controladas indiretamente

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Indireta					
	12/2016	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015	2016	2015
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	57,50	57,50	57,50	0	3	(22)	(10)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	493	486	7	92
Empreend. Imob. Canário 130 S/A	100,00	100,00	29,00	64	1.488	(1.696)	(233)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	2.952	2.995	(43)	(7)
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.935	3.991	(56)	(40)
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	2	0	(11)
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	8	277	(10)	176
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	460	460	0	(11)
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	72	1.081	(399)	75
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.234	3.707	(473)	(635)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	2	0	(2)
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	845	1.739	(894)	(1.051)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	176	314	(138)	(234)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4	2	(7)	(23)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	48	48	0	10
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	73,24	73,24	73,24	5.524	18.330	392	1.166
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.025	7.695	(670)	(518)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	68	30	(430)	(962)
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.308	6.351	(43)	(60)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.364	14.990	(1.626)	(1.453)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.583	5.055	(472)	(603)
Abruzzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	44.632	42.722	1.910	5.064
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	40	99	(59)	(804)
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	125	86	(1.216)	(975)
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.000	1.562	438	(1.708)
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.245	11.566	(321)	1.233
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	244	244	0	0
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	5.279	24.420	1.637	193
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	73	164	(841)	(462)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	231	323	(92)	7
Incosul Horto do Ipê Ltda	60,00	60,00	60,00	256	221	35	(307)
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	611	1.057	(446)	132
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	40,50	40,50	40,50	11	19	(8)	(8)
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	44	45	(1)	(1)
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	397	350	47	10
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	2.016	4.193	223	2.142
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	137	137	0	0
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	415	431	(16)	158
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	3.491	2.709	(3)	(5)
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	121	(160)	(350)
Winner Incorporadora Ltda.	50,00	50,00	50,00	711	746	10	100
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.976	3.895	81	192
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	44	135	(216)	(643)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.548	4.548	0	(3)
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	25.165	34.322	(2.806)	9.038
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.923	2.049	(126)	(537)
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.665	3.643	22	332
Rutland Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	1	0	0
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	0	1	(1)	0
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	917	1.548	(631)	(786)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	22.944	33.295	3.649	6.726
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.851	14.290	(439)	(1.075)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.374	4.393	(19)	(264)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.927	7.659	268	446
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.321	1	(1)	0
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	22.299	19.003	3.296	122
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.296	13.359	(63)	311
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	19.105	17.228	5.165	5.512
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	0	1	(1)	0
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21.755	22.908	2.847	2.418
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.904	10.882	779	5.677
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	11.684	19.964	(280)	7.316
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	100,00	340	343	(3)	(6)
Credimovel Documentos Ltda.	100,00	100,00	100,00	42	42	0	0
MMR Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	19	19	0	(2)

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2. Movimentação dos investimentos

10.2.1. Controladas diretamente

Em 31 de dezembro de 2016:

Sociedade	Saldos em 31/12/15	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/16
Sociedades Consolidadas					
Tricury Constrs. Partic.	178.865	0	0	1.100	179.965
Incosul Incorp.Constr.	191.081	0	0	3.656	194.737
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	25.957	(14.288)	0	(11.669)	0
Retiro Empreend. Imob.	326	0	0	(115)	211
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.508	0	0	(5)	1.503
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	653	0	0	(68)	585
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	5.589	0	(400)	(410)	4.779
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	4.375	0	0	(17)	4.358
Residenz Empreend. Imob.	853	0	0	(44)	809
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	585	0	0	(186)	399
Molise Empreend. Imob.	1.796	0	0	(635)	1.161
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	644	0	0	(113)	531
Naples Empreend. Imob.	8.815	0	0	(2.296)	6.519
Calamuchita Empreend. Imob.	94	130	0	(203)	21
Donegal Empreend. Imob.	2.766	0	0	134	2.900
Helmond Empreend. Imob.	3.254	0	0	41	3.295
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	4.255	0	(1.783)	(379)	2.093
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	14.991	0	0	5.334	20.325
Trisul Yacon Empreend. Imob.	13.310	0	0	2.344	15.654
Barinas Empreend. Imob.	11.443	0	0	(348)	11.095
Roermond Empreend. Imob.	12.943	0	0	7.333	20.276
Cancale Empreendimentos	5.495	0	0	13.790	19.285
Imoleve Santana Empreend. Imob.	3.392	0	(104)	(12)	3.276
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	11.384	510	0	1.071	12.965
Masb 40 Empreend. Imob.	8.256	0	0	1.689	9.945
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	8.140	3.030	0	1.840	13.010
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	8.237	2.457	0	(299)	10.395
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	3	0	0	0	3
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	9.488	0	0	3.086	12.574
Trisul Myristica Empreend. Imob.	13.153	0	0	3.557	16.710
Trisul Anthriscus Empreend. Imob.	0	16.703	0	(662)	16.041
Trisul Licania Empreend. Imob.	20.770	0	(5.000)	(523)	15.247
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	17.220	0	0	(819)	16.401
Trisul Acorus Empreend. Imob.	9.526	461	0	(25)	9.962
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	23.698	0	(7.000)	(794)	15.904
Najua Empreend. Imob.	0	4.416	0	0	4.416
Trisul Mutisia Empreend. Imob.	0	20.591	0	0	20.591
	622.865	34.010	(14.287)	25.353	667.941
Não Consolidadas					
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	0	0	9.536	374	9.910
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	14.109	(14.281)	0	708	536
Jaçatuba Empreend. Imob.	4	17	0	(14)	7
Sch02 Empreend. Imob;	2.240	0	0	0	2.240
Vera Incorporadora	361	0	0	(24)	337
Berne Empreend. Imob.	42	0	0	(12)	30
Trentino Empreend. Imob.	38	155	0	(155)	38
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	739	0	0	0	739
Sociedade Incorporadora Sandri	93	0	0	0	93
	17.626	(14.109)	9.536	877	13.930
	640.491	19.901	(4.751)	26.230	681.871

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2.2. Controladas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2016:

Sociedade	Saldos em 31/12/15	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/16
Sociedades Consolidadas					
Taquari Empreend. Imob.	243	0	0	3	246
Empreend. Imob. Canário 130	1.488	272	0	(1.696)	64
Machado de Assis Empreend. Imob.	2	0	0	0	2
MMCC Empreend. Imob.	139	(130)	0	(5)	4
Rua do Parque Empreend. Imob.	460	0	0	0	460
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	540	(305)	0	(199)	36
J. Bereta Empreend. Imob.	3.707	0	0	(473)	3.234
Astana Empreend. Imob.	2	0	0	0	2
H. Soler Empreend. Imob.	1.739	0	0	(894)	845
Benjamin Empreend. Imob.	314	0	0	(138)	176
J. Vermin Empreend. Imob.	2	9	0	(7)	4
Estrada Sabará Empreend. Imob.	48	0	0	0	48
Castelblanco Empreend. Imob.	13.425	0	(9.666)	287	4.046
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	7.695	0	0	(670)	7.025
Sugaya Empreend. Imob.	30	468	0	(430)	68
J. Cabral Empreend. Imob.	6.351	0	0	(43)	6.308
Vossoroca Empreend. Imob.	14.990	0	0	(1.626)	13.364
Claudino B. Empreend. Imob.	5.055	0	0	(472)	4.583
Abruzo Empreend. Imob.	42.722	0	0	1.910	44.632
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	99	0	0	(59)	40
Trisul House Consultoria em Imóveis	86	1.255	0	(1.216)	125
Daisen Empreend. Imob.	1.562	0	0	438	2.000
Limat Empreend. Imob.	11.566	0	(3.000)	(321)	8.245
Mikasa Empreend. Imob.	244	0	0	0	244
Salaverry Empreend. Imob.	12.210	(10.389)	0	819	2.640
Puglia Empreend. Imob.	164	750	0	(841)	73
Rosendal Empreend. Imob.	323	0	0	(92)	231
Incosul Horto do Ipe	133	0	0	21	154
Itajui Empreend. Imob.	1.057	0	0	(446)	611
Ipiranga II Empreend. Imob.	137	0	0	0	137
AG-Plan Empreend. Imob.	215	0	0	(8)	207
Gravatá Empreend. Imob.	121	40	0	(160)	1
Algarve Incorporadora Ltda.	3.895	0	0	81	3.976
Kainan Empreend. Imob.	135	125	0	(216)	44
Magere Empreend. Imob.	4.548	0	0	0	4.548
Alta Gracia Empreend. Imob.	34.322	0	(6.351)	(2.806)	25.165
Alkmar Empreend. Imob.	2.049	0	0	(126)	1.923
Drentina Empreend. Imob.	3.643	0	0	22	3.665
Rutland Empreend. Imob.	1	0	0	0	1
Temuco Empreend. Imob.	1	0	0	(1)	0
Calama Locações Ltda.	1.548	0	0	(631)	917
Orense Empreend. Imob.	33.295	0	(14.000)	3.649	22.944
Sligo Empreend. Imob.	14.290	0	(3.000)	(439)	10.851
Sneek Empreend. Imob.	4.393	0	0	(19)	4.374
Viedma Empreend. Imob.	7.659	0	(3.000)	268	4.927
Morioka Empreend. Imob.	1	3.321	0	(1)	3.321
Anjar Empreend. Imob.	19.003	0	0	3.296	22.299
Balbek Empreend. Imob.	13.359	0	(8.000)	(63)	5.296
Bordeaux Empreend. Imob.	17.940	0	(4.000)	5.165	19.105
Zara Empreend. Imob.	1	0	0	(1)	0
Ibaraki Empreend. Imob.	22.908	0	(4.000)	2.847	21.755
Jazzin Empreend. Imob.	10.882	0	(3.757)	779	7.904
Dubbo Empreend. Imob.	19.964	0	(8.000)	(280)	11.684
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	343	0	0	(3)	340
Credimóvel Documentos Ltda.	42	0	0	0	42
M.M.R. Incorporadora	19	0	0	0	19
Não Consolidadas					
Belmonte Empreend. Imob.	2	10	0	(12)	0
Vespaziano Empreend. Imob.	898	0	0	(13)	885
Sunville Empreend. Imob.	1.996	0	0	(28)	1.968
Ipiranga Empreend. Imob.	8	0	0	(4)	4
Dijon Incorporadora Ltda.	23	0	0	(1)	22
Hank Empreend e Construções Ltda.	175	0	0	23	198
Hank II Empreend e Construções Ltda.	2.096	0	(1.200)	112	1.008
Itacorp Empreend. Imob.	1.354	393	0	(1)	1.746
Winner Incorporadora Ltda.	373	(22)	0	4	355
TOTAL	6.925	381	(1.200)	80	6.186
Total diretas não consolidadas	17.626	(14.109)	9.536	877	13.930
Total não consolidadas	24.551	(13.728)	8.336	957	20.116

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.3. Informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2016

10.3.1. Controladas diretamente

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Tricury Construções e Participações Ltda.	248.317	68.352	179.965	0	1.100
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	266.850	72.112	194.738	697	3.656
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	36.622	16.802	19.820	(19.500)	(10.921)
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	630	246	384	0	(208)
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	1.924	45	1.879	0	(6)
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	1.154	422	732	(78)	(85)
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	11.571	10.499	1.072	3.263	1.417
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	32	20	12	0	(29)
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	6.829	855	5.974	342	(513)
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	11.252	356	10.896	61	(41)
SCH02 Participações Ltda.	5.779	2.507	3.272	0	0
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	944	135	809	0	(44)
Vivant S.Caetano Empreend. Imob. Ltda.	1.564	765	799	(286)	(372)
Vera Incorporadora Ltda.	550	70	480	8	(36)
Berne Empreend. Imob. Ltda.	144	83	61	0	(23)
Molise Empreend. Imob. Ltda.	1.603	442	1.161	4	(635)
Imoleve V.Mascote Empreend. Imobil. Ltda.	983	275	708	0	(151)
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	25.948	19.429	6.519	6.647	(2.296)
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	1.354	1.333	21	328	(203)
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	3.096	196	2.900	0	134
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	3.495	200	3.295	0	41
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	93	19	74	0	(312)
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	1.564	86	1.478	0	0
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	3.693	3.507	186	0	0
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	4.695	508	4.187	210	(133)
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	39.379	19.054	20.325	27.149	5.334
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	24.915	9.261	15.654	21.787	2.344
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	24.871	11.906	12.965	16.942	1.071
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	11.231	836	10.395	0	(299)
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	23.612	4.327	19.285	20.562	13.790
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	11.749	654	11.095	326	(348)
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	23.701	3.425	20.276	10.045	7.333
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	3	0	3	0	0
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	32.543	19.969	12.574	15.522	3.086
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	27.919	11.209	16.710	13.514	3.557
Trisul Anthiscus Empreend. Imob. Ltda.	19.629	9.588	10.041	0	(662)
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	25.973	12.963	13.010	11.115	1.841
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	23.248	8.001	15.247	5.652	(523)
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	42.245	25.844	16.401	0	(819)
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	12.157	2.212	9.945	7.291	1.689
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	7.768	489	7.279	664	133
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	14.663	4.701	9.962	0	(25)
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	49.622	33.718	15.904	16.578	1.039
Najua Empreend. Imob. Ltda.	24.738	20.322	4.416	0	0
Trisul Mutisia Empreend. Imob. Ltda.	27.233	6.642	20.591	0	0

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.3.2. Controladas indiretamente

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	0	0	0	0	(22)
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	519	26	493	0	7
Empreend. Imob. Canário 130 S/A	412	348	64	0	(1.696)
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	2.955	3	2.952	0	(43)
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	5.636	1.701	3.935	0	(56)
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	103	101	2	0	0
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	298	290	8	0	(10)
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	543	83	460	0	0
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	150	78	72	0	(399)
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	3.516	282	3.234	0	(473)
Astana Empreend. Imob. Ltda.	2	0	2	0	0
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	1.357	512	845	0	(894)
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	929	753	176	0	(138)
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	95	91	4	0	(7)
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	60	12	48	0	0
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	6.821	1.297	5.524	3.790	392
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	7.418	393	7.025	(109)	(670)
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	249	181	68	167	(430)
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	6.458	150	6.308	0	(43)
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	14.084	720	13.364	(298)	(1.626)
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	5.300	717	4.583	(35)	(472)
Abruzzo Empreend. Imob. Ltda.	77.963	33.331	44.632	15.156	1.910
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	50	10	40	0	(59)
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	141	16	125	163	(1.216)
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	25.006	23.006	2.000	5.464	438
Limat Empreend. Imob. Ltda.	8.622	377	8.245	360	(321)
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	244	0	244	0	0
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	6.444	1.165	5.279	3.915	1.637
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	16.144	16.071	73	1.669	(841)
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	263	32	231	0	(92)
Incosul Horto do Ipê Ltda.	414	158	256	0	35
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	1.117	506	611	(739)	(446)
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	11	0	11	0	(8)
Dijon Incorporação Ltda.	59	15	44	0	(1)
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	428	31	397	0	47
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	2.174	158	2.016	0	223
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	137	0	137	0	0
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	415	0	415	0	(16)
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	3.493	2	3.491	0	(3)
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	509	508	1	0	(160)
Winner Incorporadora Ltda.	746	35	711	0	10
Algarve Incorporadora Ltda.	4.125	149	3.976	0	81
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	70	26	44	0	(216)
Magere Empreend. Imob. Ltda.	15.128	10.580	4.548	0	0
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	27.852	2.687	25.165	20.209	(2.806)
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	2.103	180	1.923	183	(126)
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	3.818	153	3.665	0	22
Rutland Empreend. Imobil. Ltda.	1	0	1	0	0
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	0	0	0	0	(1)
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	2.791	1.874	917	0	(631)
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	23.995	1.051	22.944	11.339	3.649
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	11.416	565	10.851	4.748	(439)
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	22.913	18.539	4.374	0	(19)
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	5.050	123	4.927	991	268
Morioka Empreendimentos Imobil. Ltda.	28.847	25.526	3.321	0	(1)
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	37.418	15.119	22.299	24.365	3.296
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	5.441	145	5.296	(51)	(63)
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	27.175	8.070	19.105	31.179	5.165
Zara Empreendimentos Imob. Ltda.	0	0	0	0	(1)
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	44.912	23.157	21.755	16.753	2.847
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	8.744	840	7.904	6.914	779
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	12.209	525	11.684	3.341	(280)
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	740	400	340	0	(3)
Credimovel Documentos Ltda.	42	0	42	0	0
MMR Incorporadora Ltda.	19	0	19	0	0

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****11. Imobilizado**

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	48	0	0	9.923	5.377
Móveis e utensílios	10	139	139	429	430
Máquinas e equipamentos	10	104	104	5.492	6.473
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	818	818	818	818
Instalações	10	10	10	10	30
Computadores e periféricos	20	2.746	2.683	2.747	2.847
Outros	10	64	55	117	110
Subtotal		3.881	3.809	19.536	16.085
(-) Depreciação acumulada		(3.081)	(2.745)	(11.104)	(9.306)
Total do imobilizado líquido		800	1.064	8.432	6.779

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2015	Adições	Baixas	Saldos em 12/2016
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	5.377	7.423	(2.877)	9.923
Móveis e utensílios	430	0	(1)	429
Máquinas e equipamentos	6.473	0	(981)	5.492
Benfeitorias em imóveis de terceiros	818	0	0	818
Instalações	30	0	(20)	10
Computadores e periféricos	2.847	63	(163)	2.747
Outros	110	7	0	117
Subtotal	16.085	7.493	(4.042)	19.536
(-) Depreciação acumulada	(9.306)	(5.527)	3.729	(11.104)
Imobilizado líquido	6.779	1.966	(313)	8.432

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Direitos de uso de softwares/website (b)	3.374	3.147	3.381	3.154
Naples Empreend. Imob. (a)	719	719	719	719
Outros	0	0	40	40
(-) Amortização acumulada	(2.735)	(2.494)	(2.735)	(2.494)
Total do intangível líquido	1.358	1.372	1.405	1.419

(a) *Ágio pago na aquisição de investimento em controlada fundamentado em rentabilidade futura do empreendimento imobiliário (prazo definido), o qual possui em média de dois a três anos de expectativa para realização após o seu lançamento, devendo ser amortizado neste prazo após lançamento do empreendimento;*

(b) *Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.*

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2015	Adições	Baixas	Saldos em 12/2016
Direito de uso de software/website	3.154	227	0	3.381
Ágio	719	0	0	719
Outros	40	0	0	40
Subtotal	3.913	227	0	4.140
(-) Amortização	(2.494)	(241)	0	(2.735)
Intangível líquido	1.419	(14)	0	1.405

13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Financiamentos para construção	0	0	77.871	175.138
Empréstimos para capital de giro	54.337	42.112	119.140	144.122
Total	54.337	42.112	197.011	319.260
Circulante	30.181	21.812	103.510	199.180
Não circulante	24.156	20.300	93.501	120.080

A composição da parcela do não circulante, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Descrição	12/2016	
	Controladora	Consolidado
2018	12.078	72.348
2019	12.078	21.153
Total	24.156	93.501

Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens e alienação fiduciária de imóveis.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****14. Obrigações trabalhistas e tributárias**

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
COFINS	126	28	1.054	604
PIS/PASEP	18	6	231	169
Imposto de renda	0	0	744	575
Contribuição social	0	0	414	349
IRRF	68	102	168	195
ISS	1	1	100	75
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	17	13	178	178
Salários e benefícios a pagar	16	610	18	633
Encargos sociais	144	260	513	660
Provisões trabalhistas	1.088	1.142	1.764	1.946
Diversos	0	1	0	2
Total	1.478	2.163	5.184	5.386

15. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

15.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	2.594	19.111	9.348	33.032
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(26.230)	(55.389)	(957)	(2.278)
Outras adições permanentes	0	4	0	4
Base de cálculo	(23.636)	(36.274)	8.391	30.758
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	0	0	(2.853)	(10.458)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	0	0	(3.629)	2.206
Imposto de renda e contribuição social no resultado	0	0	(6.482)	(8.252)
Corrente	0	0	(8.918)	(8.992)
Diferido	0	0	2.436	740

A Trisul S/A (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não contabilizou o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não possuir histórico de lucro tributável. Cumpre esclarecer que a Companhia não possui perspectiva de geração de resultados tributáveis, devido à atividade operacional de holding, desta forma, a Administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 - Tributos sobre o Lucro.

15.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos**Passivo**

Descrição	Consolidado	
	12/2016	12/2015
PIS/COFINS	6.841	9.426
IRPJ	4.055	5.664
CSLL	2.149	3.001
Total	13.045	18.091
Circulante	9.726	15.581
Não circulante	3.319	2.510

15.3. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)**Corrente**

Descrição	Consolidado	
	12/2016	12/2015
CSLL	(3.085)	(3.134)
IRPJ	(5.833)	(5.858)
Total	(8.918)	(8.992)

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****Diferido**

Descrição	Consolidado	
	12/2016	12/2015
CSLL	827	256
IRPJ	1.609	484
Total	2.436	740

16. Credores por imóveis compromissados

Representam as obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação imobiliária, conforme seguem:

Descrição	Consolidado	
	12/2016	12/2015
Circulante	52.978	5.977
Não circulante	9.792	0
Total	62.770	5.977

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

17. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Os principais saldos a serem refletidos são demonstrados a seguir:

Valores não refletidos nas demonstrações contábeis	Consolidado	
	12/2016	12/2015
Vendas de imóveis contratadas de empreendimentos em andamento	451.783	601.562
Receita bruta com venda de imóveis apropriada	(289.787)	(498.183)
Receita bruta com venda de imóveis a apropriar (a)	161.996	103.379
Custos orçados dos imóveis vendidos	(299.221)	(378.025)
Custos incorridos apropriados	190.371	309.242
(-) Compromissos com custos orçados a apropriar (b)	(108.850)	(68.783)
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	53.146	34.596

(a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

(b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante o valor de R\$ 62.975 corresponde ao custo a ser realizado em 12 meses (curto prazo).

18. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação conforme Lei nº 10.931/04, em 31 de dezembro de 2016.

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	652.759
Total do ativo consolidado	871.065
Percentual	74,94%

19. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota 3.2, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 3.2:

Descrição	Consolidado	
	12/2016	12/2015
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	12.306	4.172
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	12.169	12.364
Total	24.475	16.536

20. Provisões**20.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas**

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Consolidado	
	12/2016	12/2015
Tributárias (a)	3.310	4.082
Cíveis (b)	1.334	1.340
Total	4.644	5.422

(a) Provisão para contingências fiscais sobre impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para o cálculo destes;

(b) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis relacionados a valores contratuais cobrados e pagos e atrasos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2015	5.422
Complemento de provisão, líquida	(156)
(-) Baixas (pagamentos)	(622)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	4.644

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de dezembro de 2016, aproximadamente, R\$92.834 (R\$90.075 em 31 de dezembro de 2015).

20.2. Provisão para garantia

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza, perfazendo o montante de R\$4.305 em 31 de dezembro de 2016, (R\$4.840 em 31 de dezembro de 2015), provisão esta que está registrada na rubrica “contas a pagar”.

21. Patrimônio líquido**21.1. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2016, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$461.080, representado por 73.058.769 (75.758.769 em 31 de dezembro de 2015) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

21.2. Reservas de capital

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações no montante de R\$3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$6.878.

21.3. Reservas de lucro

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei, quando aplicável, conforme abaixo demonstrado:

Lucro líquido do exercício	2.594
Reserva legal - 5%	(130)
Base de cálculo dos dividendos	2.464
Dividendos propostos - 25%	616

21.4. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de fevereiro de 2015, foi aprovada a recompra de ações da Companhia.

O “Programa de Recompra” tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na BM&F BOVESPA S/A. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de ações em tesouraria totalizam R\$ 43 representados por 17.200 ações.

22. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é abaixo demonstrada:

Receita operacional bruta	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Com venda de imóveis	1.589	2.507	311.812	385.135
Com prestação de serviços	242	279	318	1.208
Com locações	0	0	65	9
Ajuste a valor presente	0	0	(3.136)	2.103
(-) Provisão para distratos	0	0	0	(712)
(-) Impostos incidentes	(218)	(471)	(6.591)	(8.188)
Receita operacional líquida	1.613	2.315	302.468	379.555

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015**
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**23. Despesas administrativas**

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Pessoal	(9.647)	(16.721)	(11.526)	(19.380)
Honorários da administração (Nota 26)	(121)	(125)	(1.634)	(1.685)
Ocupação	(1.925)	(2.558)	(3.463)	(2.722)
Assessorias e consultorias	(10.963)	(8.867)	(20.547)	(16.705)
Despesas gerais	(1.303)	(1.646)	(2.825)	(4.525)
Total das despesas administrativas	(23.959)	(29.917)	(39.995)	(45.017)

24. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Propaganda e publicidade	(1.205)	(181)	(9.999)	(7.324)
Promoção de vendas	(852)	(255)	(10.170)	(9.779)
Unidades em estoque	(143)	(314)	(6.388)	(6.468)
Estandes de vendas - depreciação	0	0	(4.504)	(3.354)
Estandes de vendas - despesas gerais	(111)	(35)	(7.973)	(5.318)
Provisão para devedores duvidosos	0	0	581	4.446
Outras	0	(20)	(604)	(1.040)
Total das despesas comerciais	(2.311)	(805)	(39.057)	(28.837)

25. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é demonstrada a seguir:

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Juros e atualização monetária	(8.640)	(9.787)	(12.300)	(15.237)
Despesas bancárias	(83)	(19)	(3.022)	(680)
Outras despesas	(17)	(68)	(43)	(92)
Total das despesas financeiras	(8.740)	(9.874)	(15.365)	(16.009)

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2016	12/2015	12/2016	12/2015
Rendimentos com aplicações financeiras	5.089	4.521	6.919	7.615
Juros e atualização monetária recebidos de clientes	85	129	4.758	3.800
Outras receitas	0	0	27	0
Total das receitas financeiras	5.174	4.650	11.704	11.415

26. Remuneração dos administradores e conselheiros

Os montantes registrados na rubrica “Despesas administrativas” referentes à remuneração dos membros da administração e conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

Em 31 de dezembro de 2016	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore	(121)	(1.224)	(1.345)
Remuneração variável	(1.513)	0	(1.513)
Total	(1.634)	(1.224)	(2.858)

Em 31 de dezembro de 2015

	Diretoria estatutária	Conselho de Administração	Total
Número de membros	2	5	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore/remuneração	(125)	(1.344)	(1.469)
Remuneração variável	(1.560)	0	(1.560)
Total	(1.685)	(1.344)	(3.029)

O montante global fixo anual a título de remuneração aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2016, foi fixado em até R\$1.900 conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2016. A partir de julho de 2014, a Companhia passou a efetuar pagamentos variáveis aos Administradores através de suas controladas.

27. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado a um plano de ação, ao pagamento de dividendos aos acionistas e ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

28. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas investidas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações contábeis, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos**(i) Risco de crédito**

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

(iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro e sistema

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

financeiro de habitação;

- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na Nota 6.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 9, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua administração considera que pela característica dos índices os quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações contábeis (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos e financiamentos são apresentados na Nota 13.

O valor justo dos empréstimos e financiamentos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos e não possui quaisquer operações de “swap”, “hedge” ou similares.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2016 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para os empréstimos de capital de giro, variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2016, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI (Fonte: BACEN) para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

2016, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	11,75%	8,81%	5,88%
Posição em 12/2016 = R\$19.044(*)	-	2.238	1.678	1.120

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas, ao qual a Companhia está exposta na data-base de 31 de dezembro de 2016, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 31 de dezembro de 2016, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para os próximos 12 meses. A data base utilizada para os empréstimos e financiamentos foi 31 de dezembro de 2016 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	CDI	11,75%	14,69%	17,63%
Posição em 12/2016 = R\$119.140	-	13.999	17.502	21.004
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação	TR	1,63%	2,04%	2,45%
Posição em 12/2016 = R\$77.871	-	1.269	1.589	1.908
		15.268	19.091	22.912

29. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2016, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$253.737)

- **Responsabilidade civil:** cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas):** cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel;
- **Seguro término de obras:** garante a entrega da obra aos promitentes compradores;
- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$8.760)**

- **Sede administrativa:** incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

30. Informações por segmento

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Incorporação imobiliária”.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

31. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 -IAS 33 - Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº636/10, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

- a) **Básico:** o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante os exercícios:

	12/2016	12/2015
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	2.594	19.111
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	73.042	74.096
Lucro/(prejuízo) básico por lote de mil ações (em Reais)	0,03551	0,25792

- b) **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. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor

Notas Explicativas**TRISUL S/A****Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

	12/2016	12/2015
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	2.594	19.111
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	73.042	74.096
Lucro/(prejuízo) diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,03551	0,25792

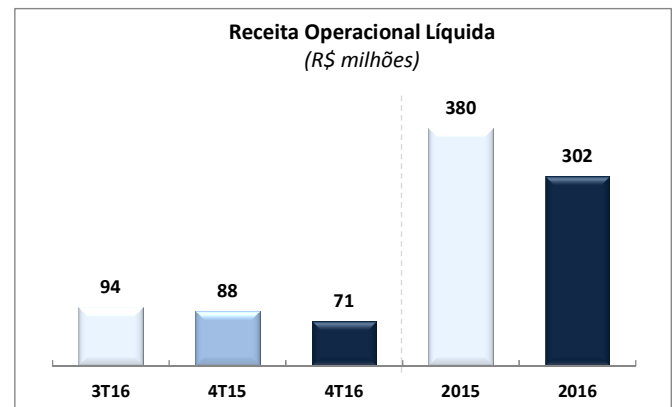
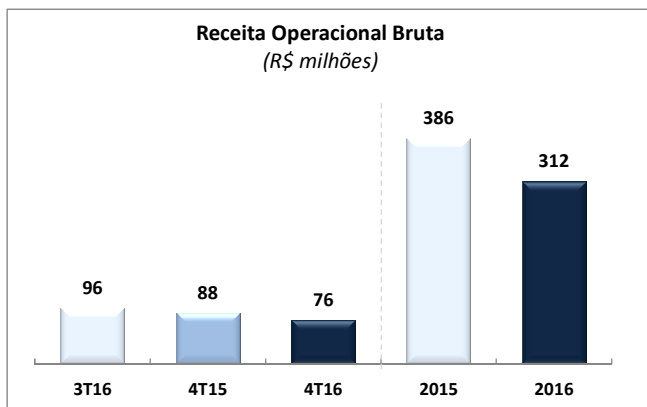
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

DESEMPENHO FINANCEIRO

As demonstrações contábeis (controladora e consolidado) são apresentadas na moeda Real (R\$), as quais estão em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC) e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária do Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

As informações, valores e dados constantes deste relatório de desempenho financeiro, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes de nossas informações financeiras consolidadas, como por exemplo: Valor Geral de Vendas – VGV Trisul, Vendas Contratadas, Vendas Trisul, EBITDA Ajustado e margem EBITDA Ajustado, entre outros, correspondem a informações que não foram revisadas por nossos Auditores Independentes.

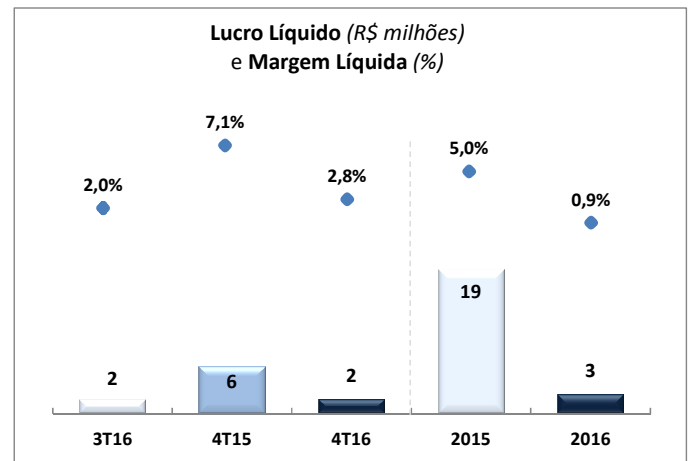
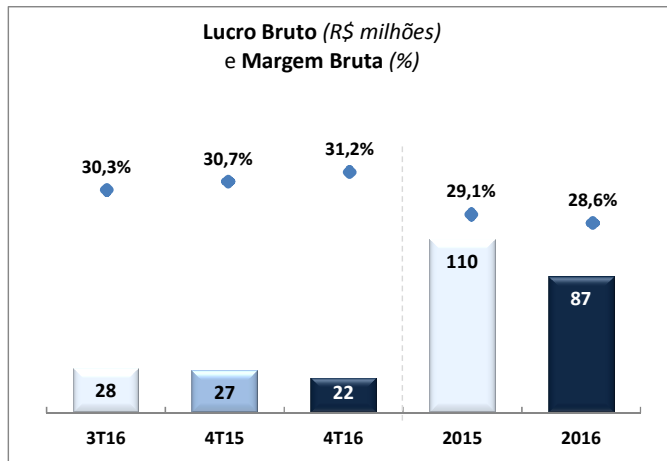
RECEITA



A receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – *Percentage of Completion Method*). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas por empreendimento. Dessa receita apropriada também é descontado o AVP – Ajuste a Valor Presente conforme CPC 12.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

LUCRO



DESPESAS OPERACIONAIS

O quadro abaixo apresenta uma análise das despesas administrativas e comerciais em relação à receita líquida e as Vendas Contratadas Trisul.

(em R\$ mil)	4T16	4T15	Var. %	3T16	Var. %	2016	2015	Var. %
Receita operacional líquida	71.499	88.007	-18,8%	93.683	-23,7%	302.468	379.555	-20,3%
Receitas e (despesas) operacionais:								
Despesas administrativas	(9.123)	(10.030)	-9,0%	(10.578)	-13,8%	(39.995)	(45.017)	-11,2%
% Receita líquida	12,8%	11,4%	1,4 p.p.	11,3%	1,5 p.p.	13,2%	11,9%	1,4 p.p.
% Lançamento Trisul	7,6%	-	-	11,1%	-3,5 p.p.	9,7%	18,7%	-9,0 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	13,4%	11,0%	2,4 p.p.	9,8%	3,6 p.p.	11,5%	14,7%	-3,2 p.p.
Despesas comerciais	(9.932)	(8.076)	23,0%	(10.413)	-4,6%	(39.057)	(28.837)	35,4%
% Receita líquida	13,9%	9,2%	4,7 p.p.	11,1%	2,8 p.p.	12,9%	7,6%	5,3 p.p.
% Lançamento Trisul	8,2%	-	-	10,9%	0,0 p.p.	9,5%	12,0%	-2,5 p.p.
% Vendas Contratadas Trisul	14,6%	8,9%	5,7 p.p.	9,6%	4,9 p.p.	11,3%	9,4%	1,8 p.p.
Despesas tributárias	(93)	(51)	82,4%	(142)	-34,5%	(437)	(354)	23,4%
Despesas com Depreciação/Amortização	(302)	(351)	-14,0%	(304)	-0,7%	(1.264)	(1.345)	-6,0%
Provisão demandas judiciais e administrativas	164	(223)	-173,5%	(3)	-5566,7%	156	(372)	-141,9%
Outras receitas e (despesas) operacionais	(17)	1.166	-101,5%	(49)	-	6.044	931	549,2%
Total	(19.303)	(17.565)	9,9%	(21.489)	-10,2%	(74.553)	(74.994)	-0,6%

DESPESAS ADMINISTRATIVAS:

Despesas Administrativas (em R\$ mil)	2016	2015	▲ %	4T16	3T16	2T16	1T16
Pessoal	11.526	19.380	-41%	2.352	2.811	3.066	3.297
Honorários da administração	1.634	1.685	-3%	420	359	494	361
Ocupação	3.463	2.722	27%	736	1.595	656	476
Assessorias e consultorias	20.547	16.705	23%	5.245	4.965	5.078	5.259
Despesas gerais	2.825	4.525	-38%	370	848	585	1.022
Total de despesas administrativas	39.995	45.017	-11%	9.123	10.578	9.879	10.415

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

DESPESAS COMERCIAIS:

Despesas Comerciais (em R\$ mil)	2016	2015	▲ %	4T16	3T16	2T16	1T16
Propaganda e publicidade	9.999	7.324	37%	2.202	2.011	2.937	2.849
Promoção de Vendas	10.170	9.779	4%	2.558	4.174	1.556	1.882
Unidades em Estoque	6.388	6.468	-1%	1.411	1.592	1.843	1.542
Estandes de vendas - depreciação	4.504	3.354	34%	1.272	1.180	1.089	963
Estandes de vendas - despesas gerais	7.973	5.318	50%	2.275	1.804	2.459	1.435
Provisão para devedores duvidosos	(581)	(4.446)	-87%	-	(581)	-	-
Outras	604	1.040	-42%	214	233	90	67
Total de despesas comerciais	39.057	28.837	35%	9.932	10.413	9.974	8.738

RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

(em R\$ mil)	4T16	4T15	Var. %	3T16	Var. %	2016	2015	Var. %
Despesas financeiras	-4.716	-3.460	36%	-4.416	7%	-15.365	-16.009	-4%
Receitas financeiras	4.668	2.718	72%	2.089	123%	11.704	11.415	3%
Resultado Financeiro	(48)	-742	-	-2.327	-98%	(3.661)	(4.594)	-

EBITDA E MARGEM EBITDA

R\$ milhões	4T16	4T15	% Var.	3T16	% Var.	2016	2015	% Var.
Lucro (prejuízo) líquido	1.971	6.285	-69%	1.914	3%	2.594	19.111	-86%
(+) Resultado financeiro	48	742	-94%	2.327	-98%	3.661	4.594	-20%
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.457	1.974	-26%	2.022	-28%	6.482	8.252	-21%
(+) Depreciações e amortizações	(490)	351	-240%	(215)	128%	(1.264)	1.345	-194%
EBITDA	2.986	9.352	-68%	6.048	-51%	11.473	33.302	-66%
(+) Despesas de juros com financiamento à produção	2.834	3.853	-26%	3.979	-29%	15.363	15.484	-1%
EBITDA Ajustado	5.820	13.205	-56%	10.027	-42%	26.836	48.786	-45%
Margem EBITDA Ajustada (%)	8,1%	15,0%	-6,9 pp	10,7%	-2,6 pp	8,9%	12,9%	-4 pp

Nota: Ajustado para os juros capitalizados alocados no custo.

RECEITA, CUSTO E RESULTADO A APROPRIAR

As receitas com venda de imóveis (antes dos impostos incidentes) a serem apropriadas decorrentes das unidades vendidas de empreendimentos ainda em construção e seus respectivos custos a serem incorridos, não estão refletidos nas demonstrações contábeis. Sendo assim, mostramos abaixo o resultado a apropriar:

(em R\$ mil)	31/12/2016	31/12/2015
Receita de venda de imóveis a apropriar ⁽¹⁾	161.996	103.379
Custo das unidades vendidas a apropriar ⁽²⁾	-108.850	-68.783
Resultado de venda de imóveis a apropriar	53.146	34.596
Margem bruta a apropriar	33%	33%

(1) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

(2) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais**POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO**

Endividamento	31/12/2016	31/12/2015	Var.
R\$ milhões	(a)	(b)	(a / b)
Financiamentos para construção – SFH	(77.871)	(175.138)	-56%
Empréstimos para capital de giro	(119.139)	(144.122)	-17%
Total Endividamento	(197.010)	(319.260)	-38%
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	103.510	199.180	-48%
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	93.501	120.080	-22%
Caixa e Bancos	7.539	6.811	11%
Aplicações financeiras	16.218	35.803	-55%
Total Disponibilidade	23.757	42.614	-44%
Disponibilidade, líquida de endividamento	(173.253)	(276.646)	-37%
Patrimonio líquido	523.991	546.365	-4%
Dívida líquida / Patrimonio líquido	33%	51%	-17,6 p.p.
Dívida líquida excl. SFH / Patrimonio líquido	18%	19%	-0,4 p.p.

O quadro abaixo demonstra o breakdown da dívida da Companhia:

Breakdown Dívida (R\$ milhões)	31/12/2016
Financiamentos para construção	25.843
Empréstimos para capital de giro	77.666
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	103.510
Financiamentos para construção	52.027
Empréstimos para capital de giro	41.473
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	93.501
Total do endividamento	197.010

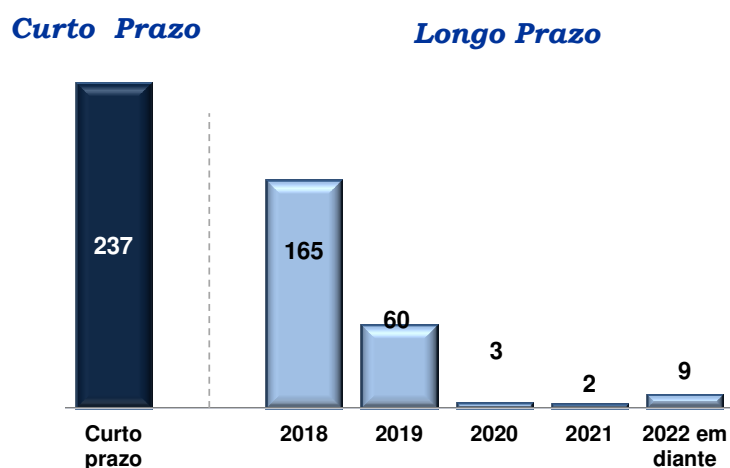
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

(em R\$ mil)	31/12/2016	31/12/2015
Contas a Receber - Receita realizada ⁽¹⁾	339.536	452.532
Contas a Receber - Receita a apropriar	161.996	103.379
Adiantamento de Clientes ⁽²⁾	-24.475	-16.536
TOTAL	477.057	539.375

⁽¹⁾ Não inclui contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para devedores duvidosos.

⁽²⁾ Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida e permuta financeira.



IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações e/ou venda, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas e custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

Imóveis a Comercializar (em R\$ mil)	31/12/2016	%	31/12/2015	%
Terrenos para futuras incorporações	259.966	62%	225.100	56%
Imóveis em construção	118.723	28%	116.401	29%
Imóveis concluídos	41.995	10%	62.544	15%
Total	420.684	100%	404.045	100%

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas informações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Trisul S.A.
São Paulo - SP

Opinião

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Trisul S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

Base para opinião

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

Ênfase

Orientação OCPC-04

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, as demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento de receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 3.2. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na nota explicativa 3.2, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base na Orientação OCPC-04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC-02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Dessa forma, a apuração, apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem o referido pronunciamento, aprovado pela Deliberação CVM nº 653/10. As receitas de

vendas são apropriadas ao resultado à medida em que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método da percentagem completada (Percentage of Completion - "POC"). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Resposta da auditoria ao assunto

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da administração na determinação do orçamento e na sua revisão tempestiva e é altamente complexo e crítico.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) testes de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental sobre base de vendas, distratos e custos incorridos; (d) verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos.

Estimativas

As demonstrações contábeis da Companhia apresentam estimativas contábeis críticas relacionadas a operações que requerem elevado nível de julgamento para apuração dos saldos contábeis.

As principais rubricas das demonstrações contábeis que requerem estimativas contábeis críticas são:

Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa (Nota 6);
Provisão para garantias (Nota 20.2); e,
Provisão para demandas judiciais e administrativas (Nota 20.1).

Resposta da auditoria ao assunto

Os nossos procedimentos de auditoria realizados em relação às estimativas contábeis críticas incluíram comunicação com a Administração da Companhia para entendimento do ciclo de negócios e os potenciais riscos inerentes, com o objetivo de discutir os riscos de auditoria identificados, o enfoque, alcance e época dos trabalhos.

Em relação às estimativas contábeis críticas, efetuamos como principais procedimentos, entre outros:

Realização de testes sobre o desenho e a operação dos controles para registro, mensuração, baixa e divulgação das operações; Análise, quando aplicável, da razoabilidade da aplicação de determinadas premissas e julgamento da administração da Companhia, bem como foi realizada análise da integridade e completude das bases de dados e os modelos de cálculos envolvidos para apuração dos saldos; e

Obtenção de confirmações dos assessores jurídicos quanto ao andamento das demandas judiciais e administrativas e seus respectivos prognósticos;

Revisão dos testes detalhados relacionados à existência, valor correto, integridade e registro no momento correto das operações, em conjunto com os nossos especialistas.

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 contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2017.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da Trisul S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 37 – 18º andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Contábeis, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações contábeis do exercício de 2016.

São Paulo, 17 de março de 2017.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DE AUDITORIA**

Declaramos, na qualidade de diretores da TRISUL S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 18º andar, Bela Vista, CEP 01311-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.811.643/0001-27, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referentes às demonstrações contábeis do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, datado de 16 de março de 2017.

São Paulo, 17 de março de 2017.

Jorge Cury Neto
Diretor Presidente

Fernando Salomão
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores