

Demonstrações Financeiras

FGR Urbanismo S.A.

31 de dezembro de 2016
com relatório dos auditores independentes

FGR Urbanismo S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2016

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração dos resultados.....	6
Demonstração dos resultados abrangentes	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e administradores da
FGR Urbanismo S.A.
Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FGR Urbanismo S.A. (“Companhia”), 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.

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

Base para opinião

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



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

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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 financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamos 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.

Goiânia, 31 de março de 2017.

FGR Urbanismo S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	5	5.166	1.415	12.893	3.433
Contas a receber de clientes	6	10.941	11.168	64.939	58.925
Estoques	7	710	735	103.558	102.589
Impostos a recuperar		-	-	2.507	-
Adiantamentos para partes relacionadas	8	-	-	15.372	25
Despesas antecipadas		-	-	9.732	1.913
Outros créditos		507	560	1.329	1.030
Total do ativo circulante		17.324	13.878	210.330	167.915
Não circulante					
Adiantamentos para partes relacionadas	8	138.385	136.849	35.500	35.491
Contas a receber de clientes	6	6.550	9.263	120.672	118.328
Outros créditos		1.768	1.493	1.817	1.543
Investimento	9	75.489	64.287	752	667
Imobilizado	10	878	912	1.030	1.108
Total do ativo não circulante		223.070	212.804	159.771	157.137
Total do ativo		240.394	226.682	370.101	325.052

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	10.039	10.984	18.591	18.360
Compromisso com parceiros	12	1.326	1.800	4.326	5.391
Fornecedores		285	81	3.454	1.796
Impostos e contribuições a recolher		155	161	1.367	902
Salários e férias a pagar		1.167	570	1.743	1.090
Adiantamentos de recursos a parceiros	8	15.000	166	226	915
Adiantamentos de clientes	13	-	-	35.721	1.676
Outras contas a pagar		440	435	731	639
Juros e dividendos		-	222	-	222
Total do passivo circulante		28.412	14.419	66.159	30.991
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	7.266	17.301	11.099	23.554
Compromisso com parceiros	12	1.906	2.057	5.057	6.563
Tributos diferidos	14	1.207	1.361	12.306	11.741
Adiantamentos de recursos à parceiros	8	975	975	14.372	14.102
Provisão para demandas judiciais	15	2.191	1.734	2.534	1.734
Outras contas a pagar		5	115	16	126
Total do passivo não circulante		13.550	23.543	45.384	57.820
Patrimônio líquido					
Capital social	16	9.450	9.450	9.450	9.450
Reservas de capital		189	189	189	189
Reservas de lucros		187.408	179.081	187.408	179.081
Outros resultados abrangentes		1.385	-	1.385	-
Total do patrimônio líquido		198.432	188.720	198.432	188.720
Participação de acionistas não controladores		-	-	60.126	47.521
		198.432	188.720	258.558	236.241
Total do passivo e patrimônio líquido		240.394	226.682	370.101	325.052

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais, exceto o resultado por ação – em reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Receita operacional líquida	17	3.564	10.266	83.013	80.868
Custos empreendimentos e dos serviços	18	(256)	(1.345)	(19.852)	(16.123)
Lucro bruto		3.308	8.921	63.161	64.745
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:					
Administrativas e gerais	19	(8.734)	(7.143)	(24.553)	(19.075)
Resultado da equivalência patrimonial	9	18.873	16.885	111	157
Despesas com depreciação		(73)	(356)	(117)	(406)
Despesas com obras concluídas	21	(686)	(1.664)	(7.150)	(12.635)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		12.688	16.643	31.452	32.786
Despesas financeiras	20	(3.188)	(7.826)	(4.313)	(8.891)
Receitas financeiras	20	562	438	1.083	475
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		10.062	9.255	28.222	24.370
Imposto de renda		(206)	(354)	(1.760)	(1.707)
Contribuição social		(95)	(173)	(1.007)	(978)
Resultado do exercício		9.761	8.728	25.455	21.685
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores		-	-	9.761	8.728
Acionistas não controladores		-	-	15.694	12.957
Quantidade média de ações disponíveis no exercício		9.450.043	9.450.043	9.450.043	9.450.043
Lucro básico por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (em R\$)		1,03	0,92	2,69	2,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Resultado do exercício	9.761	8.728	25.455	21.685
Outros resultados abrangentes	1.385	-	1.385	-
Total do resultado abrangente	11.146	8.728	26.840	21.685
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	-	-	11.146	8.728
Acionistas não controladores	-	-	15.694	12.957

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores							Participação de acionistas não controladores	Total	
	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes			Total
			Reserva legal	Reserva de retenção de lucros						
Saldos em 31 de dezembro de 2014	9.450	189	2.835	166.431	-	-	178.905	40.778	219.683	
Resultado do exercício	-	-	-	-	8.728	-	8.728	12.957	21.685	
Destinações:										
Dividendos pagos	-	-	-	-	(219)	-	(219)	(6.214)	(6.433)	
Dividendos a pagar	-	-	-	-	(222)	-	(222)	-	(222)	
Retenção de lucros	-	-	-	9.815	(9.815)	-	-	-	-	
Outros	-	-	-	-	1.528	-	1.528	-	1.528	
Saldos em 31 de dezembro de 2015	9.450	189	2.835	176.246	-	-	188.720	47.521	236.241	
Resultado do exercício	-	-	-	-	9.761	-	9.761	15.694	25.455	
Destinações:										
Dividendos pagos	-	-	-	-	(1.434)	-	(1.434)	(2.059)	(3.494)	
Retenção de lucros	-	-	-	8.327	(8.327)	-	-	-	-	
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	1.385	1.385	(1.030)	356	
Saldos em 31 de dezembro de 2016	9.450	189	2.835	184.573	-	1.385	198.432	60.126	258.558	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015 Reapresentado	2016	2015 Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Resultado do exercício	9.761	8.728	25.455	21.685
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais				
Provisão para demandas judiciais	457	286	800	286
Juros sobre empréstimos e financiamentos	144	231	243	231
Equivalência patrimonial	(18.873)	(16.885)	(111)	(157)
Depreciação e amortizações	73	356	117	406
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa gerados pelas atividades operacionais	(8.438)	(7.284)	26.504	22.451
Variações no ativos e passivos:				
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Contas a receber	2.940	(131)	(8.358)	(5.295)
Estoques	25	6	(969)	482
Impostos a recuperar	-	-	(2.507)	-
Outros créditos	1.163	(486)	(7.007)	(1.802)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	204	(36)	1.658	(1.079)
Obrigações trabalhistas e tributária	437	(444)	1.683	(442)
Adiantamentos de clientes	-	-	31.903	1.676
Outros débitos	(105)	1.397	2.124	1.348
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas operações	(3.774)	(6.978)	45.031	17.339
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:				
Investimentos	7.671	13.622	26	63
Aumento imobilizado e intangível	(39)	2.163	(39)	2.153
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas atividades de investimentos	7.632	15.785	(13)	2.216
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:				
Pagamento de lucros e dividendos	(1.656)	(1.747)	(3.715)	(1.757)
Contas a receber com partes relacionadas	(1.536)	(4.614)	(15.356)	(3.825)
Contas a pagar com parte relacionadas	14.209	(150)	(2.990)	(5.358)
Empréstimos e financiamentos	(11.124)	(3.249)	(12.467)	(3.489)
Não controladores	-	-	(1.030)	(6.214)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de financiamentos	(107)	(9.760)	(35.558)	(20.643)
Aumento (redução) no saldo de caixa e equivalentes de caixa	3.751	(953)	9.460	(1.088)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.415	2.368	3.433	4.521
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5.166	1.415	12.893	3.433

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A FGR Urbanismo S.A. (“FGR” ou “Companhia”) foi constituída em 10 de junho de 1986 e atuou inicialmente no segmento de obras públicas por empreitada, obras civis, terraplenagem, pavimentação, obras e saneamento. A partir de 1994, migrou para o segmento privado na atividade de incorporação imobiliária, no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais. A Companhia é uma controlada da FGR Participações S.A.

A FGR tem sua área geográfica de atuação preponderantemente no Estado de Goiás. Em 2002, iniciou a expansão de suas atividades e, atualmente, desenvolve empreendimentos nos Estados de Minas Gerais, Ceará, Pará, São Paulo, Espírito Santo, Rio Grande do Norte e Tocantins. Em 2016 foram estabelecidas novas parcerias, cujos lançamentos deverão ocorrer nos anos de 2017, 2018 e 2019.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e/ou consórcios. Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as companhias investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver loteamentos.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a orientação OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02, aplicáveis 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 porcentagem concluída – POC).

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião da diretoria realizada em 31 de março de 2017.

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

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem revisão dos custos e receitas decorrentes de obras de incorporações, seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análises do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, não superior a um ano.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente, elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

A Administração da Companhia, no processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2016, revisou sua prática contábil para a apresentação da demonstração dos fluxos de caixa pelo método indireto. Como consequência, a demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, incluída como informação comparativa destas demonstrações financeiras, tiveram alterações. A reapresentação não teve qualquer outro impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

3. Principais práticas contábeis

a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

As receitas e os custos são apropriados ao resultado ao longo do período de desenvolvimento do loteamento, em consonância com a Interpretação Técnica (ICPC) 02 e a Orientação (OCPC)-04 e considera-se a data do início das obras e não somente a data de assinatura dos contratos de vendas e/ou do recebimento de recursos das unidades vendidas e não concluídas. São observados, também, os seguintes aspectos:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento--Continuação

- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

b) Instrumentos financeiros não derivativos

b.1) *Ativos financeiros*

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros não derivativos, os quais incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, incluindo caixa e equivalentes de caixa, inicialmente na data da negociação na qual cada companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não derivativos são mensurados conforme as seguintes características/critérios:

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros não derivativos--Continuação

Mensurados ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia e suas controladas gerenciam esses investimentos e tomam decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentada pela Companhia e suas controladas. Após o reconhecimento inicial, os custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia possuía a totalidade das aplicações financeiras classificadas como instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e recebíveis

Após reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária, a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicáveis, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros não derivativos--Continuação

b.1) *Ativos financeiros*--Continuação

Empréstimos e recebíveis--Continuação

Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia possuía entre outros os seguintes instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis:

Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por Fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias contados a partir da data das respectivas operações.

Contas a receber de clientes

Os valores a receber de clientes, relativos às unidades vendidas de incorporação imobiliária de unidades concluídas, são registrados pelo valor de contrato, acrescido de variação monetária, líquidos de ajuste de juros a apropriar. Em relação às unidades vendidas e não concluídas, somente são reconhecidos os valores correspondentes à receita reconhecida, apurada de acordo com a evolução da obra.

b.2) *Passivos financeiros não mensurados ao valor justo*

Passivos financeiros não derivativos que não são usualmente negociados antes do vencimento. Após reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, quando aplicáveis e incorridos, são reconhecidos no resultado na linha de receitas ou despesas financeiras.

b.3) *Valor justo*

O valor justo dos instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados organizados é determinado com base nos valores cotados no mercado na data de fechamento do balanço. Na inexistência de mercado ativo, o valor justo é determinado por meio de técnicas de avaliação.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

c) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pela taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos os valores dos juros posteriores ao fechamento do exercício. Os efeitos da correção da carteira de clientes até o fechamento do exercício são reconhecidos como receita financeira no resultado.

d) Estoques - imóveis a comercializar

(i) *Terrenos para loteamento*

O pagamento dos terrenos adquiridos e transferidos para a propriedade da Companhia pode ocorrer à vista, a prazo ou por meio de permuta, que consiste na participação do resultado líquido do empreendimento (permuta financeira), mas na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade no negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com recursos financeiros constituindo uma Sociedade de Propósito Específico - SPE.

(ii) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.

e) Impostos a recuperar

Basicamente compostos por créditos tributários decorrentes, substancialmente, de antecipações de tributos, atualizados monetariamente pelos índices oficiais, reduzidos de provisão para realização, quando necessário. A classificação no circulante e no não circulante reflete a expectativa de realização da Administração segundo as projeções de operações futuras da Companhia e suas controladas.

f) Despesas antecipadas

Compostos por despesas pagas de comissões de vendas, nas obras em andamento, onde o reconhecimento no resultado é através do método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

g) Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e/ou coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

h) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas estipuladas a cada bem, que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens com os respectivos valores residuais, conforme as taxas anuais demonstradas na Nota Explicativa nº 10.

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

i) Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Ativos financeiros

Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

j) Empréstimos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

k) Créditos e obrigações

Os direitos e as obrigações, legal ou contratualmente sujeitos à variação monetária, e os ativos e os passivos denominados em moeda estrangeira, quando existentes, são atualizados monetariamente até a data do balanço ou convertidos para Reais às taxas de câmbio em vigor na data de cada balanço, respectivamente. As contrapartidas dessas atualizações monetárias são refletidas diretamente no resultado do exercício a que se referem.

l) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não forem atendidas, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

m) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R\$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

n) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.

o) Participações nos lucros de empregados

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica "Despesas gerais e administrativas". A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelos acionistas da Companhia.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

p) Novas normas e interpretações emitidas ainda não em vigor

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. A Entidade decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

	Participação - %		Classificação
	2016	2015	
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	66,73	Controlada
FGR Jardins Verona SPE	50,00	50,00	Controlada
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A.	99,50	99,50	Controlada
AR Agropecuária S.A. SPE	50,10	50,10	Controlada
FGR Urbanismo Belém - SPE	55,00	55,00	Controlada
FGR Negócios Imobiliários	99,50	99,50	Controlada
FGR Urbanismo Natal - SPE	50,00	50,00	Controlada
FGR Participações Natal - SPE-5	12,50	12,50	Coligada
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	75,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	80,00	Controlada
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	52,00	52,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	50,00	50,00	Controlada
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	50,00	Controlada
Market Empreendedora S.A.	99,99	99,99	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Genova - SPE	99,99	99,99	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	50,00	50,00	Controlada
SPE Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda	50,00	99,00	Controlada
SPE 10 Parceria imobiliária SPE Ltda	50,00	99,00	Controlada
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda	50,00	50,00	Controlada
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda	99,00	99,00	Controlada
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda	99,00	99,00	Controlada

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre as Companhias controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das Companhias controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior. Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação. As transações entre a controladora e as Companhias controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos integrais das controladas incluídos na consolidação foi efetuada como segue:

	2016												Outros
	AR Agropecuária S/A	FGR Construtora Jardins Genebra S/A	FGR Urbanismo Belém S/A - SPE	FGR Urbanismo Vila Velha S/A - SPE	FGR Urbanismo Natal SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Munique Ltda.	FGR Jardins Genova Ltda. SPE	FGR Urbanismo S/A - SCP Jardins Valência	FGR Urbanismo Marabá Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	
Ativo													
Circulante	8.114	10.824	42.656	32.629	22.824	18.285	6.890	5.684	1.692	4.040	1.793	46.658	5.916
Não circulante	70	710	56.012	21.266	12.735	17.543	5.106	6.965	180	9	-	-	2.162
	8.184	11.534	98.668	53.895	35.559	35.828	11.996	12.649	1.872	4.049	1.793	46.658	8.078
Passivo													
Circulante	(25)	(2.361)	(7.937)	(162)	(2.541)	(324)	(229)	(2.494)	(731)	-	(8)	(35.588)	(369)
Não circulante	(16.485)	(8.840)	(42.775)	(9.282)	(27.730)	(20.094)	(743)	(3.881)	(177)	(3.039)	(1.600)	(4.180)	(3.880)
Patrimônio líquido	8.326	(333)	(47.956)	(44.451)	(5.288)	(15.410)	(11.024)	(6.274)	(964)	(1.010)	(185)	(6.890)	(3.829)
	(8.184)	(11.534)	(98.668)	(53.895)	(35.559)	(35.828)	(11.996)	(12.649)	(1.872)	(4.049)	(1.793)	(46.658)	(8.078)
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	-	390	38.545	7.053	1.376	4.783	1.751	2.409	458	-	-	21.021	1.665
Custos dos imóveis vendidos	-	(123)	(9.153)	(1.426)	-	(2.238)	-	-	-	-	-	(6.656)	-
Lucro bruto	-	267	29.392	5.627	1.376	2.545	1.751	2.409	458	-	-	14.365	1.665
Despesas operacionais	(1.126)	(712)	(3.233)	(3.254)	(463)	(706)	(595)	(329)	(341)	(26)	(126)	(6.664)	(1.029)
Resultado financeiro líquido	(2)	(6)	(1.577)	(21)	(671)	(35)	(8)	(1.651)	(5)	(0)	(1)	(325)	(17)
Lucro (prejuízo) operacional	(1.128)	(451)	24.582	2.352	242	1.804	1.148	429	112	(26)	(127)	7.376	619
Imposto de renda e contribuição social	-	(9)	(1.209)	(201)	(33)	(151)	(45)	(82)	(12)	-	-	(621)	(113)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(1.128)	(460)	23.373	2.151	209	1.653	1.103	347	100	(26)	(127)	6.755	506

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

	2015											
	AR Agropecuária S/A	FGR Construtora Jardins Genebra S/A	FGR Urbanismo Belém S/A – SPE	FGR Urbanismo Vila Velha S/A – SPE	FGR Urbanismo Natal SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Munique Ltda.	FGR Jardins Genova Ltda. SPE	FGR Urbanismo S/A – SCP Jardins Valência	FGR Urbanismo Marabá Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	Outros
Ativo												
Circulante	8.091	11.394	36.217	33.028	22.399	17.893	7.243	5.687	2.657	4.079	1.514	3.838
Não circulante	50	1.672	36.403	24.438	14.239	17.230	9.837	10.833	1.088	12	-	1.369
	8.141	13.066	72.620	57.466	36.638	35.123	17.080	16.520	3.745	4.091	1.514	5.207
Passivo												
Circulante	(8)	(24)	(8.178)	(327)	(3.060)	(345)	(353)	(2.784)	(1.162)	(16)	(2)	(315)
Não circulante	(15.331)	(12.248)	(39.860)	(14.839)	(28.500)	(20.408)	(1.093)	(5.108)	(694)	(3.039)	(1.199)	(1.159)
Patrimônio líquido	7.198	(794)	(24.582)	(42.300)	(5.078)	(14.370)	(15.634)	(8.628)	(1.889)	(1.036)	(313)	(3.733)
	(8.141)	(13.066)	(72.620)	(57.466)	(36.638)	(35.123)	(17.080)	(16.520)	(3.745)	(4.091)	(1.514)	(5.207)
Demonstrações dos resultados:												
Receita operacional líquida	-	-	25.616	16.575	3.718	13.500	4.892	3.659	792	-	-	1.850
Custos dos imóveis vendidos	5	-	(8.138)	(1.656)	(1.494)	(3.495)	(483)	(1.251)	(270)	-	-	(555)
Lucro bruto	5	-	17.478	14.919	2.224	10.005	4.409	2.408	522	-	-	1.295
Despesas operacionais	(1.609)	(166)	(6.653)	(6.555)	(1.842)	(1.671)	(463)	(345)	(231)	(5)	(314)	(391)
Resultado financeiro líquido	(2)	(3)	(88)	(21)	(862)	(27)	1	2	(7)	(1)	(1)	(19)
Lucro (prejuízo) operacional	(1.606)	(169)	10.737	8.343	(480)	8.307	3.947	2.065	284	(6)	(315)	885
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(794)	(505)	(97)	(425)	(131)	(96)	(19)	-	-	(84)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(1.606)	(169)	9.943	7.838	(577)	7.882	3.816	1.969	265	(6)	(315)	801

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Caixa e bancos	62	210	2.402	1.568
Aplicações financeiras	5.104	1.205	10.491	1.865
	5.166	1.415	12.893	3.433

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 55% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Circulante:				
Promitentes compradores	11.127	11.416	66.354	60.549
Ajustes a valor presente	(186)	(248)	(1.415)	(1.624)
	10.941	11.168	64.939	58.925
Não circulante:				
Promitentes compradores	8.525	12.601	152.895	155.852
Ajustes a valor presente	(1.975)	(3.338)	(32.223)	(37.524)
	6.550	9.263	120.672	118.328

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IGP-M, acrescido de juros médios de 0,94% a.m. ou de 0,49% a.m., de acordo com o empreendimento.

Os clientes de curto e longo prazo foram ajustados a valor presente, utilizando o método financeiro, considerando a taxa de juros igual a 0,94% a.m ou 0,49% a.m de acordo com o empreendimento, acumulado até 31 de dezembro de 2016, excluídos os juros a apropriar.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

Na avaliação da Administração não existe redução ao valor recuperável na carteira de clientes considerando que a venda possui como garantia real o próprio imóvel, o qual apresenta histórico de elevada valorização.

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2016 e 2015 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Contas a receber financeiro (circulante)	10.941	11.168	106.418	68.243
Contas a receber financeiro (não circulante)	6.550	9.263	265.518	156.348
	17.491	20.431	371.936	224.591
(-) Vendas contratadas a apropriar	-	-	(219.904)	(49.014)
(+) Adiantamento de cliente (nota 13)	-	-	33.579	1.676
(=) Contas a receber contábil	17.491	20.431	185.611	177.253

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2016 por ano:

	<u>Consolidado</u>
	<u>2016</u>
Vencidos	27.438
2017	78.980
2018	57.364
2019	43.442
2020	32.790
2021	26.770
2022 adiante	105.152
	371.936

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2016

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Unidades concluídas a comercializar	710	735	71.435	61.790
Loteamentos em desenvolvimento	-	-	32.123	40.799
	710	735	103.558	102.589

Consolidado					
Unidades Concluídas a Comercializar	Valor Contábil	Unidades	Área (m²)	VGV	
Loteamento Cidade Empresarial - Ap Goiania - GO	80	32	26.971	18.880	
Loja Comercial GCO -Venda	22	8	313	1.095	
Loja Comercial PCO - Aluguel	128	1	120	420	
Area Comercial Jardins Florença	66	1	3.100	1.705	
Jardins Barcelona - Uberlandia -MG	127	1	385	231	
Jardins Coimbra - Marituba - PA (Interno)	410	4	6.706	2.548	
Jardins Munique - Goiania - GO	220	1	1.501	1.276	
Jardins Coimbra - Marituba - PA	20.524	186	104.453	39.692	
Jardins Veneza - Vila Velha -ES	21.413	137	119.007	73.784	
Jardins Amsterdã- RN	15.478	141	95.701	44.022	
Jardins Siena -Araguaina-TO 1ª Etapa	2.817	88	32.609	11.739	
Jardins Siena -Araguaina-TO 2ª Etapa	10.150	314	117.538	42.314	
	71.435	914	508.404	237.706	
Loteamento em desenvolvimento lançados	Valor Contábil	Unidades	Área (m²)	VGV	
Jardins Marselha - Marituba -PA	3.484	166	39.771	15.113	
Area Comercial - Marituba - PA	91	43	30.270	12.108	
Jardins Nápoles - Senador Canedo - GO	56	4	1.643	920	
Jardins Bolonha - Senador Canedo - GO	22	1	1	201	
	3.653	214	71.685	28.342	
Loteamento em desenvolvimento a lançar	Previsão de lançamento	Valor Contábil	Unidades	Área (m²)	VGV
Jardins Genebra - Brasilia - DF	nov/17	5.004	445	345.599	414.719
Jardins Sevilha - Aparecida de Goiânia - Goiás	ago/17	2.049	277	246.167	160.009
Jardins Zurique - Goiânia - Goiás	nov/18	1.789	230	87.724	74.565
Outros estoques em desenvolvimento		19.628	-	-	-
		28.470	952	679.490	649.293
		103.558	2.080	1.259.579	915.341

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, companhias controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a) Adiantamento de recursos à parceiros

Os valores registrados e demonstrados a seguir referem-se a adiantamentos realizados para parceiros. Esses valores são garantidos por terrenos incorporados nas sociedades.

	Consolidado			
	2016		2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiros da AR Agropecuária	17.739	-	16.135	-
Parceiros Vila Velha	1.040	-	920	-
Adiantamento Parceiros	29	16	25	166
Parceiro da FGR Genebra	-	9	-	9
Parceiro da FGR Araguaína	222	-	473	-
Parceiro da FGR Vívolo	-	-	0	-
Parceiro da FGR Belém	5.276	517	5.162	517
Parceiro da FGR Marabá	4.500	-	4.500	-
Parceiro da FGR Lisboa	131	-	131	-
SPE – Genebra	-	50	-	50
SPE Natal	-	13.196	-	13.680
FGR Negócios Imob S/A	-	-	-	11
Parceiro da SPE Campinas	4.175	584	4.175	584
Parceiro Senador Canedo	15.460	-	2.809	-
Parceiro Anápolis	370	-	370	-
Parceiro GPL	1.500	-	750	-
Outros	430	226	66	-
	50.872	14.598	35.516	15.017
Circulante	15.372	226	25	915
Não circulante	35.500	14.372	35.491	14.102

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

a) Adiantamento de recursos a parceiros--Continuação

	Controladora			
	2016		2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas:				
FGR Genebra	10.671	-	9.769	-
FGR – SCP Monaco	380	-	-	-
AR Agropecuária	16.486	-	15.331	-
FGR Belém	37.881	-	27.020	-
FGR - Vila Velha	7.149	-	12.553	-
FGR - Natal	12.966	-	12.138	-
FGR - MARABA	3.039	-	3.039	-
FGR - ARAGUAINA	18.539	-	18.934	-
FGR URB JSAM6	1.600	-	1.200	-
FGR URB Mata do Algodão	-	15.000	641	-
FGR - NAT 2	333	-	333	-
FGR - Helvécia	725	-	210	-
Outros	129	-	165	-
	109.898	15.000	101.333	-
Parceiros:				
Parceiro da FGR Lisboa	131	-	131	-
Parceiro da FGR Marabá	4.500	-	4.500	-
Adiantamento - Acionistas AR	17.739	-	16.135	-
Parceiro da SPE Campinas	2.518	-	4.175	-
Parceiro da FGR Belém	-	975	5.162	975
Parceiro da FGR Araguaína	222	-	473	-
Parceiros Vila Velha	1.040	-	920	-
Parceiro Senador Canedo	460	-	2.809	-
Parceiro Anápolis	370	-	370	-
Parceiro GPL	1.500	-	750	-
Outros	7	-	91	166
	28.487	975	35.516	1.141
	138.385	15.975	136.849	1.141
Circulante	-	15.000	-	166
Não circulante	138.385	975	136.849	975

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

b) Taxa de administração

Conforme contrato de parceria entre a FGR Urbanismo e os demais sócios, é cobrada uma taxa de administração que varia de 3% a 5% sobre a receita bruta, acrescida do reembolso de custos com engenheiros, as quais são pagas durante o exercício e registradas no resultado da Companhia.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FGR Urbanismo Verona	96	146
FGR Urbanismo J Genebra	4	-
FGR Urbanismo Lisboa	158	247
SCP Valência	173	199
FGR Negócios Imobiliários Ibiza	11	33
FGR Urbanismo Belém	1.268	1.167
FGR Urbanismo Natal	179	160
FGR Urb. Campinas	7	-
FGR Urbanismo Genova	336	419
FGR Urbanismo Vila Velha	502	853
FGR Urbanismo Munique	352	412
FGR Urbanismo Jardins Siena	507	916
FGR Jardins Zurique	125	173
FGR Mata do Algodão	2.680	108
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	127	89
	<u>6.525</u>	<u>4.922</u>

c) Remuneração dos administradores

Em 2016, a remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R\$2.418 em 2016 (R\$2.575 em 2015).

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Investimentos em empresas controladas	74.737	63.621	-	-
Outros investimentos	752	666	752	667
	75.489	64.287	752	667

Participações societárias:

Ano 2016:

Investidas consolidadas	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	1.802	190	1.202	127
FGR Jardins Verona SPE	50,00	126	(116)	63	(58)
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*)	99,50	333	(461)	331	(459)
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	50,10	(8.326)	(1.128)	(4.171)	(565)
FGR Urbanismo Belém – SPE	55,00	47.956	23.374	26.376	12.856
FGR Negócios Imobiliários	99,50	351	32	349	32
FGR Urbanismo Natal – SPE	50,00	5.288	209	2.644	105
FGR Urbanismo Jardins Mônaco – SCP	75,00	(257)	(411)	(193)	(308)
FGR Urbanismo Jardins Valência – SCP	80,00	964	100	771	80
FGR Urbanismo Vila Velha – SPE	52,00	44.451	2.151	23.115	1.119
FGR Urbanismo Jardins Munique – SPE	50,00	11.024	1.103	5.512	552
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	1.010	(26)	505	(13)
Market Empreendedora S.A.	99,99	49	948	49	948
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	99,99	6.274	347	6.273	347
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	50,00	15.410	1.653	7.705	827
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	50,00	185	(127)	93	(64)
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	50,00	1.331	(61)	666	(31)
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	6.890	6.755	3.445	3.378
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	99,00	1	-	1	-
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	99,00	1	-	1	-
		134.863	34.532	74.737	18.873

Ano 2015:

Investidas consolidadas	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	2.702	425	1.803	284
FGR Jardins Verona SPE	50,00	623	18	312	9
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*)	99,50	794	(169)	790	(168)
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	50,10	(7.198)	(1.606)	(3.606)	(805)
FGR Urbanismo Belém - SPE	55,00	24.582	9.943	13.520	5.469
FGR Negócios Imobiliários	99,50	460	20	458	20
FGR Urbanismo Natal - SPE	50,00	5.078	(577)	2.539	(289)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	156	9	117	7
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	1.889	265	1.511	212
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	52,00	42.300	7.838	21.996	4.076
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	50,00	15.634	3.816	7.817	1.908
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	1.036	(6)	518	(3)
Market Empreendedora S.A.	99,99	56	595	56	595
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	99,99	8.628	1.969	8.627	1.969
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	50,00	14.370	7.882	7.185	3.941
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	50,00	313	(315)	157	(158)
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	99,00	(97)	(98)	(96)	(97)
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	(167)	(168)	(84)	(84)
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	99,00	(0)	(1)	-	(1)
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	99,00	1	-	1	-
		111.160	29.840	63.621	16.885

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos—Continuação

(*) Em novembro de 2016 foi julgado pelo Supremo Tribunal Federal a legalidade da lei de condomínio fechado no Distrito Federal, consequentemente o empreendimento que já se encontrava aprovado aguardando somente essa decisão pra o Cartório, foi lançado inicialmente para investidores Pessoas Físicas e Jurídicas, onde a previsão de lançamento ao público está previsto para novembro/2017.

(**) Empreendimentos situados em Brasília - DF. Os resultados apresentados são decorrentes de despesas com manutenção e vigilância da área a ser empreendida. Após o julgamento pelo Supremo Tribunal Federal a legalidade da lei de condomínio fechado no Distrito Federal o empreendimento está em fase aprovação, para ser lançado no ano de 2018.

9.2. Movimentação dos investimentos

Ano 2016:

Investidas	Saldo inicial	Aporte/Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.803	(727)	127	1.203
FGR Jardins Verona SPE	312	(191)	(58)	63
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*)	790	-	(459)	331
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	(3.606)	-	(565)	(4.171)
FGR Urbanismo Belém - SPE	13.520	(4)	12.856	26.372
FGR Negócios Imobiliários	458	(141)	32	349
FGR Urbanismo Natal - SPE	2.539	-	105	2.644
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	117	-	(308)	(191)
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	1.511	(820)	80	771
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	21.996	-	1.119	23.115
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	7.817	(2.857)	552	5.512
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	518	-	(13)	505
Market Empreendedora S.A.	56	(955)	948	49
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	8.627	(2.700)	347	6.274
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	7.185	(306)	827	7.706
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	157	-	(64)	93
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	(96)	793	(31)	666
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	(84)	151	3.378	3.445
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	-	-	(0)	-
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	1	-	(0)	1
	63.621	(7.757)	18.873	74.737

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2 Movimentação dos investimentos--Continuação

Ano 2015:

<u>Investidas</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aporte/Distribuição de lucros</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Saldo final</u>
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.001	(1.482)	284	1.803
FGR Jardins Verona SPE	846	(543)	9	312
FGR Incorporadora Jardins Genebra S.A. (*)	957	1	(168)	790
AR Agropecuária S.A. SPE (*)	(2.801)	-	(805)	(3.606)
FGR Urbanismo Belém - SPE	8.052	(1)	5.469	13.520
FGR Negócios Imobiliários	691	(253)	20	458
FGR Urbanismo Natal - SPE	2.828	-	(289)	2.539
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	178	(68)	7	117
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	2.507	(1.208)	212	1.511
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	17.921	(1)	4.076	21.996
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	10.199	(4.290)	1.908	7.817
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	521	-	(3)	518
Market Empreendedora S.A.	56	(595)	595	56
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	11.645	(4.987)	1.969	8.627
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	3.865	(621)	3.941	7.185
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	(1)	316	(158)	157
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	-	1	(97)	(96)
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	-	-	(84)	(84)
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	-	1	(1)	-
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	-	1	-	1
	60.465	(13.729)	16.885	63.621

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Imobilizado

	Controladora				
	Edificações e terrenos	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Informática	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.334	498	36	948	2.816
Aquisições	-	-	-	39	39
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.334	498	36	987	2.855
Saldo de depreciação acumulada em 31 de dezembro de 2015	(483)	(473)	(23)	(925)	(1.904)
Depreciação no exercício	(34)	(23)	(3)	(13)	(73)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(517)	(496)	(26)	(938)	(1.977)
Valor contábil líquido:					
Em 31 de dezembro de 2015	851	25	13	23	912
Em 31 de dezembro de 2016	817	2	10	49	878

	Consolidado				
	Edificações e terrenos	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Informática	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.334	806	75	1.017	3.232
Aquisições	-	-	-	39	39
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.334	806	75	1.056	3.271
Saldo de depreciação acumulada em 31 de dezembro de 2015	(483)	(618)	(44)	(979)	(2.124)
Depreciação no exercício	(34)	(54)	(7)	(22)	(117)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(517)	(672)	(51)	(1.001)	(2.241)
Valor contábil líquido:					
Em 31 de dezembro de 2015	851	188	31	38	1.108
Em 31 de dezembro de 2016	817	134	24	55	1.030

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

A Companhia julgou não haver necessidade de alterar as taxas de depreciação adotadas, permanecendo como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Móveis e utensílios	10%	10%
Edificações	4%	4%
Ferramentas	10%	10%
Informática	20%	20%
Máquinas e equipamentos	10%	10%

11. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Taxas contratuais	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Banco do Brasil	135% e 129% do CDI	7.685	12.150	12.154	21.959
Sicoob Engcred	Varição do CDI + juros de 6,93% a.a.	6.606	9.063	6.605	9.063
Banco Safra	Varição do CDI+ juros de 5,16% a.a.	-	-	2.011	3.820
Banco Santander	Varição do CDI+ juros de 5,78% a.a.	3.014	7.072	8.920	7.072
		<u>17.305</u>	<u>28.285</u>	<u>29.690</u>	<u>41.914</u>
Circulante		10.039	10.984	18.591	18.360
Não Circulante		7.266	17.301	11.099	23.554

O Financiamento está garantido por direitos creditórios e não possui cláusulas restritivas de *covenants* a serem cumpridos.

Os empréstimos e financiamentos não circulantes apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2016:

	Controladora Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2016
2018	5.228	7.381
2019	2.038	3.718
	<u>7.266</u>	<u>11.099</u>

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

12. Compromisso com parceiros

Os compromissos com parceiros são decorrentes de contratos de compra e venda para aquisição de terrenos, os quais são destinados aos desenvolvimentos dos empreendimentos (loteamentos). Os referidos contratos são formalizados preponderantemente por meio de permutas financeiras, nas quais o parceiro vende o terreno e como contraprestação terá direito à um percentual pré-estabelecido no próprio contrato sobre a carteira de recebíveis do empreendimento. A liquidação da obrigação da Companhia com os referidos parceiros ocorre somente quando os clientes adquirentes dos lotes efetuam os pagamentos das parcelas.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

	Controladora					
	2016			2015		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
FGR Urbanismo	1.326	1.906	3.232	1.800	2.057	3.857
	1.326	1.906	3.232	1.800	2.057	3.857

	Consolidado					
	2016			2015		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
FGR Urbanismo	1.326	1.906	3.232	1.800	2.057	3.857
FGR Valência	651	75	726	1.049	475	1.524
FGR Genova	2.349	3.076	5.425	2.542	4.031	6.573
	4.326	5.057	9.383	5.391	6.563	11.954

13. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda	-	-	32.331	-
Outros	-	-	1.248	1.676
			33.579	1.676

14. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

14. Impostos e contribuições diferidos--Continuação

O imposto de renda e as contribuições sociais diferidas têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado		
	2016	2015	2016	2015	
Diferenças temporárias (*)	17.922	20.230	182.769	174.463	
Base para apuração pelo regime de lucro presumido					
Imposto de renda	1.434	1.618	14.628	13.957	
Contribuição social	2.151	2.427	21.944	20.936	
Imposto de renda	25,00%	359	405	3.657	3.489
Contribuição social	9,00%	194	218	1.975	1.884
COFINS	3,00%	538	607	5.486	5.234
PIS	0,65%	116	131	1.188	1.134
Total dos tributos diferidos no exercício	1.207	1.361	12.306	11.741	

(*) As diferenças temporárias são provenientes de contas a receber de empreendimentos concluídos e em andamento, cujos saldos são reconhecidos conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

15. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a) Composição das contingências de risco provável

	Controladora			
	31/12/2015	Adições	Baixas	31/12/2016
Cíveis e outras	1.734	457	-	2.191
	1.734	457	-	2.191
	Consolidado			
	31/12/2015	Adições	Baixas	31/12/2016
Cíveis e outras	1.734	800	-	2.534
	1.734	800	-	2.534

(*) As ações judiciais cíveis em que a Companhia figura como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

15. Provisão para demandas judiciais--Continuação

Ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas correspondem a 39 (trinta e nove) ações de natureza cível, com valor atribuído de R\$2.664 e estão relacionadas a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 9.450.043 ações sem valor nominal.

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c) Reservas de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, refere-se à parcela do resultado do exercício não destinada.

d) Distribuição de resultados

O estatuto prevê que a proposta apresentada pela Administração, sobre a destinação do lucro do exercício, deverá ser aprovada em Assembleia Geral.

<u>Patrimônio líquido</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lucro líquido do exercício	9.761	8.728
Dividendos provisionados/pagos	1.434	441
Percentual de distribuição	15%	5%

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receita com loteamento	3.700	10.646	86.142	83.905
Impostos e descontos	(136)	(380)	(3.129)	(3.037)
	3.564	10.266	83.013	80.868

18. Custos dos empreendimentos e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Custo com pessoal	-	-	(636)	(799)
Materiais de obra	-	-	(2.830)	(1.723)
Serviços de subempreiteiros	-	-	(12.171)	(3.910)
Terrenos e unidades finalizadas	(256)	(1.345)	(1.548)	(8.315)
Impostos e taxas	-	-	(569)	(38)
Aluguel de equipamentos	-	-	(407)	(418)
Gastos gerais	-	-	(1.691)	(920)
	(256)	(1.345)	(19.852)	(16.123)

19. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Pró-labore	-	-	(24)	(85)
Despesas com pessoal	(3.574)	(3.939)	(3.586)	(3.940)
Encargos sociais	(1.130)	(1.148)	(1.132)	(1.159)
Impostos e taxas	(719)	(441)	(721)	(631)
Locação e manutenção	(2.976)	(1.323)	(1.537)	(1.612)
Serviços de terceiros	(335)	(292)	(17.530)	(11.601)
Outras despesas	-	-	(23)	(47)
	(8.734)	(7.143)	(24.553)	(19.075)

20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	545	425	1.065	437
Outras	17	13	18	38
	562	438	1.083	475
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	3.188	7.826	4.311	8.886
Outras	-	-	2	5
	3.188	7.826	4.313	8.891
	(2.626)	(7.388)	(3.230)	8.416

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

21. Despesas com obras concluídas

As despesas com obras concluídas referem-se ao pagamento de impostos (ITU, IPTU, ISTI), gastos com propaganda e publicidade, despesas com condomínios, gastos com subempreiteiras para realização de serviços de manutenção e reparos e a correção monetária dos contratos de parcerias com participação na carteira de clientes.

22. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

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

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2016 era de R\$185.611 (R\$177.253 em 2015).

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

a) Visão geral--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

A Companhia exerce uma gestão financeira bem conservadora na consideração de risco de liquidez, não assume dívidas para obter crescimento, e os investimentos são realizados com capital próprio e proveniente da geração de caixa da própria operação mercantil. Também, estrategicamente, mantém-se uma reserva financeira com o objetivo de dar segurança aos negócios e a nossos fornecedores e credores.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros créditos e empréstimos com partes relacionadas - Classificados como empréstimos e recebíveis.

Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos e adiantamento de clientes - Classificados como passivos financeiros não mensurados ao valor justo.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de "input" significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

d) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IGPM.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2016
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

22. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Alta da CDI/IGPM Controladora	Cenários projetados - Base 31/12/2016			
	Exposição	Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
		CDI- 14,00%	CDI- 17,50%	CDI- 21,00%
		IGPM - 7,19%	IGPM - 8,99%	IGPM - 10,79%
Aplicações financeiras (CDI)	5.104	715	893	1.072
Contas a receber (IGPM)	17.491	1.258	1.572	1.887
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(17.305)	(2.423)	(3.028)	(3.634)
		(450)	(563)	(675)

Alta da CDI/IGPM Consolidado	Cenários projetados - Base 31/12/2016			
	Exposição	Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
		CDI- 14,00%	CDI- 17,50%	CDI- 21,00%
		IGPM - 7,19%	IGPM - 8,99%	IGPM - 10,79%
Aplicações financeiras (CDI)	10.491	1.469	1.836	2.203
Contas a receber (IGPM)	185.611	13.347	16.683	20.020
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(29.690)	(4.157)	(5.196)	(6.235)
		10.659	13.323	15.988

23. Eventos subsequentes

Em fevereiro de 2017 foi fechada uma nova parceria para lançamento de dois novos condomínios, no município de Senador Canedo/GO, denominados Jardins Porto e Jardins Barcelona:

Descrição	Previsão de lançamento	Unidades	Área	VG
Jardins Porto - Senador Canedo - GO	abr/17	534	177.695	92.401
Jardins Barcelona - Senador Canedo - GO	out/17	501	170.195	88.501
		1035	347.890	180.902