

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Administradores da
Morocó Participações e Comércio S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Morocó Participações e Comércio S.A. (anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.) ('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.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia 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

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia 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 práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Limitação nos estoques

Pelo fato de termos sido contratados pela Companhia após 31 de dezembro de 2016, não acompanhamos a realização dos inventários físicos dos estoques na referida data, nem foi possível satisfazeremo-nos sobre a existência dos estoques por meio de procedimentos alternativos de auditoria. Com isso, não conseguimos determinar se havia necessidade de ajustes no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e possíveis impactos no resultado do exercício.

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 com ressalva.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 06 de setembro de 2017, com ressalva em relação aos saldos de abertura, limitação de estoque e divulgação da avaliação de valor justo sobre as propriedades para investimento.

Responsabilidades da administração 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 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.

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, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 13 de dezembro de 2017.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015			31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.714	2.678	4.815	6.075	Fornecedores		294	1.154	5.212	3.781
Contas a receber de clientes	5	14.464	17.099	98.267	158.883	Empréstimos e financiamentos	14	60.138	14.243	88.020	94.092
Imoveis a comercializar	6	1.867	2.625	48.572	58.313	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	2.100	3.928
Estoques	7	-	-	3.239	1.798	Impostos, taxas e contribuições a recolher		2.756	3.005	5.208	4.953
Créditos com partes relacionadas	10	540	540	41	40	Provisões sociais		494	725	756	1.054
Adiantamentos diversos		543	517	4.580	2.847	Obrigações com partes relacionadas	10	1	1	31	-
Ativo biológico	8	-	-	1.302	1.134	Adiantamento de clientes	16	90	90	27.509	29.561
Impostos a recuperar		806	742	1.128	990	Impostos e contribuições de recolhimento diferidos	18	492	1.338	5.994	8.491
Total dos ativos circulantes		20.934	24.201	161.944	230.080	Outras contas a pagar		1.669	1.664	4.457	4.956
						Total dos passivos circulantes		65.934	22.220	139.287	150.816
Não circulante						Não circulante					
Adiantamentos diversos		-	-	1.881	1.882	Empréstimos e financiamentos	14	-	2.405	66.017	27.702
Contas a receber de clientes	5	8.944	9.731	16.069	16.867	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	2.100	4.206
Imoveis a comercializar	6	-	-	1.305	751	Impostos e contribuições diferidos	18	464	655	944	831
Imoveis disponiveis para venda	24	-	-	3.016	1.062	Provisão para riscos	17	8.622	10.971	23.018	28.096
Despesas antecipadas		297	477	951	1.129	Total dos passivos não circulantes		9.086	14.031	92.079	60.835
Investimentos	11	60.379	103.071	26.163	23.227	Patrimônio líquido					
Propriedades para investimento	12	26.662	20.788	57.672	53.195	Capital social	19.1	20.174	20.174	20.174	20.174
Imobilizado	13	2.015	1.920	6.573	7.482	Lucros acumulados	19	24.616	104.368	24.616	104.368
Intangível		579	605	593	630	Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		44.790	124.542	44.790	124.542
*Total dos ativos não circulantes		98.876	136.592	114.223	106.225	Participação de não controladores		-	-	11	112
						Total do patrimônio líquido		44.790	124.542	44.801	124.654
Total dos ativos		119.810	160.793	276.167	336.305	Total do passivo e do patrimônio líquido		119.810	160.793	276.167	336.305

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA.

Demonstração de resultado

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita líquida	21	6.697	4.244	13.619	115.668
Custos	22	(455)	(250)	(20.767)	(71.531)
Lucro bruto		6.242	3.994	(7.148)	44.137
(Despesas)/Receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	22	(14.276)	(31.795)	(21.237)	(40.213)
Despesas comerciais	22	(33)	(28)	(2.024)	(2.714)
Despesas tributárias	22	(1.399)	(825)	(2.371)	(2.005)
Equivalência patrimonial	11	(42.895)	29.029	(8.758)	4.196
Ganho/(perda) de participação societária		-	-	-	492
Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas		(2.185)	(2.952)	(2.748)	(2.952)
Lucro/(prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(54.546)	(2.577)	(44.286)	941
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	23	1.684	7.302	5.402	11.694
Despesas financeiras	23	(9.773)	(5.607)	(22.203)	(9.918)
		(8.089)	1.695	(16.801)	1.776
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(62.635)	(882)	(61.087)	2.717
Imposta de Renda e Contribuição Social	24	(34)	(1.562)	(2.783)	(5.131)
Prejuízo do exercício		(62.669)	(2.444)	(63.870)	(2.414)
Prejuízo do exercício atribuível a:					
Proprietários da controladora				(62.669)	(2.444)
Participação de não controladores				(1.201)	30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA.

Demonstrações do resultado abrangente

Em 31 dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Prejuízo do exercício	(62.669)	(2.444)	(63.870)	(2.414)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(62.669)	(2.444)	(63.870)	(2.414)
Total do resultado abrangente do exercício atribuível a:				
Proprietários da controladora			(62.669)	(2.444)
Participação de não controladores			(1.201)	30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Capital social	Lucros acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2014 (não auditado)		20.174	112.817	132.991	93	133.084
Distribuição de lucros	19.2	-	(6.005)	(6.005)	(11)	(6.016)
Prejuízo do exercício		-	(2.444)	(2.444)	30	(2.414)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		20.174	104.368	124.542	112	124.654
Distribuição de lucros	19.2	-	(17.083)	(17.083)	1.100	(15.983)
Prejuízo do exercício		-	(62.669)	(62.669)	(1.201)	(63.870)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		20.174	24.616	44.790	11	44.801

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA.

Demonstrações dos fluxos de caixa Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) do exercício	(62.669)	(2.444)	(63.870)	(2.414)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do exercício com o caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	42.895	(29.029)	8.758	(4.196)
Ajuste a valor presente	-	-	55	835
Baixa imobilizado/intangível/propriedade para investimento	-	-	-	218
Baixa propriedade para investimento	-	147	-	147
Depreciações e amortizações	418	331	640	764
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	520	33.359	535
Provisão para distrato	-	-	-	22.171
Ganho/(perda) de participação societária	-	-	-	(492)
Constituição de provisão para riscos	(2.349)	590	(5.078)	1.114
Impostos de recolhimento diferido	(1.037)	(54)	(2.384)	334
Juros sobre empréstimos	-	2.894	1.297	4.513
Efeito de variação cambial	3.985	4.212	3.985	4.212
Distribuição desproporcional de lucros	-	2.480	-	2.480
Diminuição/(aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	3.422	(2.948)	28.000	(29.775)
Imoveis a comercializar	758	2.989	7.233	(20.790)
Estoques	-	-	(1.441)	2.529
Ativo biológico	-	-	(168)	(617)
Impostos a recuperar	(64)	(728)	(138)	(896)
Partes relacionadas	(0)	(29)	(1)	(29)
Despesas antecipadas	179	1.264	178	1.264
Adiantamentos diversos	(26)	(400)	(1.732)	(2.825)
Aumento/(diminuição) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(860)	734	1.431	(937)
Terrenos a pagar	-	-	(3.934)	(2.134)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	467	1.945	4.353	6.111
Adiantamento de clientes	0	-	(2.052)	597
Provisões sociais	(231)	168	(298)	285
Partes relacionadas	(0)	-	31	-
Demais Contas	5	60	(499)	1.435
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(15.105)	(17.298)	7.727	(15.561)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(716)	(1.536)	(4.098)	(6.724)
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	-	(1.579)	(145)	(8.708)
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais	(15.821)	(20.413)	3.484	(30.993)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aporte e adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	(203)	(6.169)	(10.594)	(12.671)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	(488)	(366)	306	(396)
Propriedades para investimento	(5.874)	(3.015)	(4.477)	(4.655)
Dividendos recebidos de controladas	-	30.144	-	-
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades de investimento	(6.564)	20.594	(14.765)	(17.722)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	39.504	21.664	54.629	84.083
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(16.119)	(27.524)	(37.943)
Dividendos distribuídos	(17.083)	(6.005)	(17.083)	(6.005)
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades de financiamento	22.421	(460)	10.022	40.135
Aumento/(diminuição) líquido(a) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	36	(279)	(1.260)	(8.580)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.678	2.957	6.075	14.655
No fim do exercício	2.714	2.678	4.815	6.075
Aumento/(diminuição) líquido(a) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	36	(279)	(1.260)	(8.580)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Morocó Participações e Comércio S.A. ("Companhia") foi constituída em 1.984, com sede no Município de São Paulo e Estado de São Paulo, e tem por objeto social e tem por objeto social a participação em outras sociedades controladas, como sócia-cotista.

2. Principais práticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, incluindo as orientações técnicas OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária e OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 - Contrato de construção do setor imobiliário 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 - "Percentage of Completion - POC").

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 06 de setembro de 2017.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.3. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas. O controle sobre essas empresas é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. Em 31 de dezembro de 2016 as demonstrações contábeis consolidadas incluem a consolidação das empresas controladas descritas na Nota Explicativa nº 10.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas, e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as empresas, destacando-se a parcela de participação dos acionistas não controladores em controladas.

2.4. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia são avaliados com base no método da equivalência patrimonial.

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

A participação societária é demonstrada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis das controladas e coligadas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

Quando necessário, são efetuados ajustes para que as práticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas controladas e coligadas. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos sofreram perdas 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 investida e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado.

2.5. Moeda funcional

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia estão apresentadas na moeda funcional da controladora, ou seja, em reais (R\$).

2.6. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta-corrente e aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na nota explicativa nº 4.

2.7. Contas a receber de clientes de incorporação e perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante), apresentados como contas a receber, são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo o valor do saldo dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com as respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente quando os efeitos forem materiais. As perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, levando em conta os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. E para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos abaixo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

“Impairment” de contas a receber de incorporação - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo devedor através da obtenção de financiamento pelo comprador juto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual uma provisão vem sendo constituída para fazer face a margem apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de impairment. A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes, recompondo a posição dos imóveis a comercializar, tendo em contrapartida a rubrica “Provisões”, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “Provisões”, no balanço patrimonial.

2.8. Contas a receber de venda de produtos e perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa

Registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas de produtos. As perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa são constituídas com base em análise individual dos valores a receber.

2.9. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescido dos custos de construção, encargos financeiros e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades não foram comercializadas.

2.10. Estoques

Avaliados pelo custo médio de aquisição, os quais são inferiores aos valores de reposição ou de realização. Os demais estoques são avaliados pelo custo médio de aquisição ou formação, não excedendo o valor de mercado e/ou de reposição.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.11. Ativos biológicos

Correspondem a plantação de soja e de milho. Os ativos biológicos consumíveis (ativo circulante) são mensurados ao valor justo, deduzido dos custos estimados de venda. Os ativos biológicos de produção (ativo não circulante) são mensurados ao custo, deduzido da depreciação e perda por valor recuperável, quando aplicável.

2.12. Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. A Administração avalia periodicamente as posições assumidas nas declarações de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10%, e 9% respectivamente, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas). Em 19 de julho de 2013, a Lei nº 12.844 revisou as alíquotas do RET, passando a vigorar as alíquotas de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia está inserida em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário ("Percentage of Completion - POC").

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que lucro tributável futuro esteja disponível, quando aplicável, e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

2.13. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, pelas orientações e pelas interpretações técnicos emitidos pelo CPC inerentes aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao pronunciamento técnico CPC 17 - Contratos de Construção, à orientação técnica OCPC 01, à interpretação técnica ICPC 02 e à orientação técnica OCPC 04.

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

- a) 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;
- b) Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- c) O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

- d) Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às 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 terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- e) As permutas de terreno, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamentos de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos;
- f) 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;
- g) Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes", no passivo circulante ou no passivo não circulante;
- h) 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 de exercícios;
- i) As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas no resultado, na rubrica "Despesas comerciais" (com vendas), quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação;
- j) A comissão sobre as vendas das unidades imobiliárias é paga pelo cliente diretamente à imobiliária escolhida para a comercialização do empreendimento e não constitui receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Pontualmente, quando essas comissões são pagas pela entidade de incorporação imobiliária, os gastos incorridos são registrados na rubrica "Despesas comerciais" (com vendas) e incorporados no valor total do negócio;

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

- k) Despesas com estande de vendas são reconhecidas diretamente no resultado do exercício na rubrica "Despesas comerciais".

2.14. Ajuste a valor presente de contas a receber

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente.

2.15. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, em especial, os imóveis destinados à venda, o imobilizado 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 essas 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. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testado anualmente independentemente de haver indicadores de perda de seu valor recuperável.

2.16. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo custo de captação no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos e financiamentos obtidos são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), deduzidos dos custos de captação com base nas variações monetárias e cambiais, quando aplicável.

2.17. Outros ativos e passivos - circulantes e não circulantes

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.18. Ativos e passivos contingentes

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

- a) 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.
- b) 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 no caso de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.19. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

É constituída para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar o passivo e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A provisão é revisada e ajustada para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.20. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. A garantia pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) é de responsabilidade da construtora contratada para a construção dos empreendimentos. Estima-se que não ocorrerão desembolsos por parte da Companhia além dos que se encontram registrados atualmente.

2.21. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia é parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo. O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial, exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado do exercício.

Ativos financeiros

A classificação dos ativos é determinada no reconhecimento inicial, sendo classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado correspondem a ativos mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado como mantido para negociação se:
 - a) for adquirido principalmente para ser vendido a curto prazo; ou
 - b) no reconhecimento inicial é parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que a Companhia administra em conjunto e possui um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo;
 - c) for um derivativo que não tenha sido designado como um instrumento de "hedge" efetivo;
- Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são demonstrados ao valor justo, e quaisquer ganhos ou perdas resultantes são reconhecidos no resultado.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

Investimento mantido até o vencimento correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

- (ii) Empréstimos e recebíveis: representam contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo são classificados como “Empréstimos e recebíveis”. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável.
- (iii) Ativos financeiros “Disponíveis para venda”: correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como “Disponíveis para venda” ou 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.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado” ou “Outros passivos financeiros”.

- (i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado: são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício;
- (ii) Outros passivos financeiros: incluindo empréstimos e financiamentos, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

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

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

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Novos requerimentos de classificação e mensuração de ativos financeiros.	Exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.
IFRS 15/CPC 47 - Receitas de Contratos com clientes	Convergência do IASB ("International Accounting Standards Board") e FASB ("Financial Accounting Standards Board") sobre o reconhecimento de receita.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.
IFRS 16/CPC 06 - Arrendamentos	Contabilização de arrendamentos	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

A Administração da Companhia ainda não avaliou essas novas normas e interpretações.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas 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 das demonstrações contábeis. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações contábeis, que envolvem risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício, são demonstradas a seguir:

a) 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 ajustes identificados com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia e suas controladas.

b) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para vender o ativo.

c) Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e distrato, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A perda estimada com créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber. A avaliação é realizada individualmente.

d) Ativos biológicos

Os ativos biológicos consumíveis (ativo circulante) são mensurados ao valor justo, deduzidos dos custos estimados de venda.

As premissas significativas na determinação do valor justo dos ativos biológicos estão demonstradas na Nota Explicativa nº 8.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

e) Impostos

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

A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de revisões por parte das autoridades fiscais. O valor destas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de revisões fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável.

f) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	90	501	171	509
Aplicações financeiras (*)	2.624	2.177	4.644	5.566
Total	2.714	2.678	4.815	6.075

(*) Referem-se substancialmente a aplicações financeiras em fundo de investimento, com remuneração média entre 80% e 100% do CDI, possuem vencimentos inferiores a 90 dias com possibilidade de resgate imediato e direito de exigir a recompra a qualquer momento.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Cientes por incorporação de imóveis	25.978	28.931	145.814	170.025
Arrendamento de terras e alugueis	497	676	15.178	25.448
Venda de terrenos	-	-	-	6.636
Venda de produtos agrícolas	-	-	5	5
(-) Ajuste a valor presente (*)	-	-	-	(1.375)
(-) Provisão para distrato	-	-	(43.593)	(22.171)
(-) Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(3.067)	(2.777)	(3.068)	(2.818)
Total	23.408	26.830	114.336	175.750
Circulante	14.464	17.099	98.267	158.883
Não circulante	8.944	9.731	16.069	16.867

(*) Em 31 de dezembro de 2016 não há ajuste a valor presente pois todos empreendimentos estão finalizados (R\$1.375 em 31 de dezembro de 2015) no consolidado. Em 2015, foram calculados com base na taxa média de 2,5% ao ano para as contas a receber das unidades não entregues.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
A vencer	20.654	26.442	47.398	158.828
Vencidos:				
Até 30 dias	84	16	334	1.160
Entre 31 e 60 dias	20	7	180	104
Entre 61 e 90 dias	8	23	278	88
Acima de 90 dias	5.709	3.119	69.213	18.388
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(3.067)	(2.777)	(3.067)	(2.818)
Total	23.408	26.830	114.336	175.750

6. Imóveis a comercializar

(a)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Imóveis concluídos - incorporação	1.732	2.625	48.665	14.883
Imóveis em construção - incorporação	-	-	-	41.400
Terrenos para novas obras	135	-	649	650
Encargos financeiros (a)	-	-	563	2.131
Total	1.867	2.625	49.877	59.064
Circulante	1.867	2.625	48.572	58.313
Não circulante	-	-	1.305	751

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

- (a) Os encargos financeiros são custos com juros sobre empréstimos e financiamentos, ligados diretamente as obras de incorporação imobiliária. Esses custos não impactam o percentual de realização dos empreendimentos e são apropriados ao resultado pela realização da fração ideal do terreno.

7. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Soja e milho	3.239	88
Insumos agrícolas (a)	-	1.710
Total	<u>3.239</u>	<u>1.798</u>
Circulante	3.239	1.798
Não circulante	-	-

- (a) Estão relacionados aos insumos utilizados na produção de milho e soja, como por exemplo: fertilizantes, sementes, defensivos agrícolas e outros.

8. Ativo biológico

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativos biológicos consumíveis (*)	-	-	1.302	1.134
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.302</u>	<u>1.134</u>

- (*) O ativo biológico da Companhia compreende ativos biológicos consumíveis, relacionados a cultura de soja e milho.

Com base no pronunciamento técnico CPC 29 - Ativo Biológico e Produto Agrícola, a Companhia reconhece seus ativos biológicos a valor justo. A Companhia determinou que o cost approach é a técnica de avaliação mais apropriada para o cálculo do valor justo de seus ativos biológicos, conforme previsto pelo CPC 46 - Mensuração do Valor Justo, principalmente por conta do curto período de vida da plantação em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

9. Operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Conforme mencionado na nota explicativa nº 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.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

As receitas 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 normalmente não estão refletidos nas demonstrações contábeis. Porém, em 31 de dezembro de 2016, todas obras estão encerradas, não tendo, portanto, resultado a apropriar. Em 2015, o saldo era de:

	31/12/2015
Receita a apropriar	17.260
Compromissos de construção	(10.486)
Resultado a apropriar	6.744

10. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, os saldos relativos às operações com partes relacionadas referem-se a empréstimos a título de mútuo entre as empresas do Grupo e estão apresentados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Ativo circulante:				
SPE Altos da Glória Empreendimentos (a)	500	500	-	-
Morocó Participações e Comércio Ltda.	-	-	1	-
Gagigu Empreendimentos e Comércio Ltda. (b)	10	40	10	40
GP Forte	30	-	30	-
	540	540	41	40
Passivo circulante:				
Morocó Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	1	-	-
GP Forte	-	-	31	-

- (a) Refere-se a contas a receber da controlada SPE Altos da Glória da Morocó Participações e Comércio S.A., relacionados a duas unidades da SPE Altos da Glória, adquiridas do permutante Morro Azul Empreendimentos pela Morocó Participação e Comércio Ltda.;
- (b) Trata-se de contas a receber da parte relacionada Gagigu Empreendimentos e Comércio Ltda. (R\$ 10 relacionado a redução de capital e R\$ 30 reembolso de despesas por transferência de funcionário).

Remuneração da administração:

Em 2016 os administradores da Companhia foram remunerados em um montante global de R\$ 879 (R\$ 937 em 2015) a título de remuneração e benefícios em geral.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

11. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Em controladas	60.952	103.071	-	-
Em coligadas e controladas em conjunto	3	-	26.163	23.227
	<u>60.955</u>	<u>103.071</u>	<u>26.163</u>	<u>23.227</u>

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

A seguir demonstramos as informações dos investimentos:

	Critério de consolidação	Participação direta %	Patrimônio Líquido (negativo)	Lucro (prejuízo) do exercício	Resultado de equivalência patrimonial				Investimentos			
					Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
					31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Morocó Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Integral	99,99%	46.267	(62.679)	(62.673)	16.860	-	-	46.263	92.818	-	-
Fazendas Paulistas Reunidas Ltda.	Integral	99,99%	14.114	19.785	19.783	12.169	-	-	14.113	10.253	-	-
Alexander Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	0,01%	6.064	(9)	-	-	-	-	1	-	1	-
Nathalie Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	0,01%	11.277	1.282	-	-	-	-	1	-	1	-
Altos da Glória Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência	0,01%	40.630	(16.159)	(2)	-	(2)	-	4	-	4	-
Morada do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência	0,01%	483	(431)	-	-	-	-	-	-	-	-
Morocó Avenida Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência	0,01%	4.189	(176)	-	-	-	-	-	-	-	-
Christian Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	0,01%	7.493	(1.619)	-	-	-	-	1	-	1	-
Morocó Coronel Cardoso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	0,01%	656	(1.619)(1)	-	-	-	-	-	-	-	-
The Flat Macaé Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência	71,82%	13.502	(9.444)	-	-	(6.783)	1.982	-	-	9.697	9.727
The Flat Linha Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	70,00%	3.403	-	-	-	-	(1)	-	-	2.382	2.303
Inter Sinco Costa do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	20,00%	45.912	(12.802)	-	-	(3.304)	2.215	-	-	11.850	11.198
Intersinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência	10%	22.308	13.338	-	-	1.333	-	-	-	2.230	-
					<u>(42.895)</u>	<u>29.029</u>	<u>(8.759)</u>	<u>4.196</u>	<u>60.379</u>	<u>103.071</u>	<u>26.163</u>	<u>23.228</u>

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Imobilizado em andamento (b)	23.467	17.773	23.467	17.773
Terrenos	3.195	3.015	3.195	3.015
Áreas de fazendas (a)	-	-	31.010	32.407
Total	<u>26.662</u>	<u>20.788</u>	<u>57.672</u>	<u>53.195</u>

- (a) trata-se de áreas rurais (terrenos), arrendados para terceiros;
(b) se tratam basicamente de imóveis corporativos que estão sendo construídos, para futura locação a terceiros.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Saldo inicial	20.788	17.920	53.195	48.687
Adições	5.874	3.015	5.874	4.655
Baixas	-	(147)	(1.397)	(147)
Saldo final	<u>26.662</u>	<u>20.788</u>	<u>57.672</u>	<u>53.195</u>

Avaliação a valor justo

A Companhia optou pelo registro da propriedade para investimentos a valor de custo, conforme permitido pelo pronunciamento técnico CPC 28.

Para fins de divulgação, foi contratada uma empresa especializada independente que avaliou o valor justo das propriedades para investimento, para 31 de dezembro de 2016, no montante de R\$ 227.966.746,57.

Conforme Nota Explicativa nº 20, a avaliação dos terrenos foi efetuada com base no "método comparativo de dados do mercado", através de pesquisa de terrenos a venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região em que ele está alocado. O laudo de avaliação foi efetutado com base nas normas estabelecidas na NBR 14653-1 "Avaliação de Bens".

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Imobilizado

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Custo:				
Móveis e utensílios	209	164	373	324
Máquinas e equipamentos	2	2	6.220	6.216
Computadores e periféricos	283	279	320	315
Ferramentas	-	-	17	9
Instalações	1.653	1.627	1.744	1.717
Veículos	125	196	1.068	966
Áreas para produção (a)	-	-	138	500
Total do imobilizado	2.272	2.268	9.880	10.047
(-) Depreciação acumulada	(257)	(348)	(3.307)	(2.565)
Total do imobilizado líquido	2.015	1.920	6.573	7.482

(b) Tratam-se dos terrenos utilizados para o cultivo de soja e milho na controlada, FRP Agrícola Ltda.

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Veículos	20%

A movimentação do ativo imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 foi a seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Saldo inicial	7.482	7.909
Adições	195	396
Baixas	-	(209)
Transferências	(362)	-
Depreciações	(742)	(614)
Saldo final	6.573	7.482

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Empréstimos e financiamentos

	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Banco Bradesco S.A - Capital de Giro USD (iii)	31/12/2016	3,5% + CDI	54.914	14.243	54.914	14.243
Banco Bradesco S.A - Capital de Giro (iv)			5.223	2.405	5.223	2.405
Banco Bradesco S.A. - crédito imobiliário - SPE Altos da Glória (i)	03/07/2016	10,50% + TR	-	-	87.295	89.813
Banco Bradesco S.A. - crédito imobiliário - SPE Christian (i)	24/01/2016	10,20% + TR	-	-	3.788	11.588
Banco Bradesco - crédito BNDES - FPR (ii)	05/06/2018	3,00% + TR	-	-	921	1.336
Banco John Deere - crédito BNDES - FPR (ii)	15/05/2020	3,00% + TR	-	-	1.833	2.320
Banco Volkswagen - crédito BNDES - FPR (ii)	15/04/2019	6,00% + TR	-	-	63	89
Totais empréstimos e financiamentos			<u>60.137</u>	<u>16.648</u>	<u>154.037</u>	<u>121.794</u>
Circulante			60.137	14.243	88.020	94.092
Não circulante			-	2.405	66.017	27.702

- (i) Referem-se a créditos imobiliários na modalidade de Sistema Financeiro Habitacional - SFH, atrelados ao desenvolvimento de obras. Como garantia dos empréstimos e financiamentos para construção, foram outorgadas hipoteca das correspondentes obras e penhor dos correspondentes recebíveis imobiliários, bem como, em determinados casos também foram firmados instrumento de fiança dos acionistas;
- (ii) Referem-se a créditos na modalidade do Banco Nacional de Desenvolvimento - BNDES/Finame, atrelados ao desenvolvimento do agronegócio. A garantia são os próprios maquinários financiados;
- (iii) Referem-se a créditos na modalidade de capital de giro em moeda Dólar (USD);
- (iv) Conta garantida com o banco, que foi reclassificada para a linha de empréstimos.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

Os empréstimos de capital de giro e os financiamentos à produção não apresentam cláusulas restritivas (covenants).

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 foi a seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Saldo inicial	121.794	71.519
Captações	54.629	84.083
Variação cambial	3.985	4.212
Pagamento de principal e juros	(26.922)	(38.020)
Saldo final	154.037	121.794

15. Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Valdir Passarini Casonatto (a)	-	1.826
Noeli Casonatto (b)	4.200	6.308
Total	4.200	8.134
Circulante	2.100	3.928
Não circulante	2.100	4.206

- a) Refere-se a compra de terrenos situados no município de Santa Rita do Trivelato, no estado do Mato Grosso.
- b) Refere-se a compra das fazendas Papagaio, Madalena, Patricia, São Carlos e Pau da Onça, situadas no município de Santa Rita do Trivelato, no estado do Mato Grosso.

16. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	-	-	-	2.053
Adiantamento de compras de imóveis (*)	-	-	27.419	27.418
Adiantamento de clientes diversos	90	90	90	90
	90	90	27.509	29.561

- (*) Refere-se a adiantamentos recebidos relacionados a venda de imóveis localizados no Estado do Mato Grosso do Sul. A Companhia aguarda a finalização do procedimento de georreferenciamento das áreas vendidas para efetivar a transferência das propriedades para os compradores.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

17. Provisão para riscos

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

Em 31 de dezembro de 2016, a Administração da Companhia mantém provisão para fazer face aos riscos prováveis de perda, no montante de R\$23.018 (R\$28.096 em 31 de dezembro de 2015). Referem-se substancialmente a processos cíveis relacionados a: (i) reivindicação de uso de terra; (ii) indenização referente a lucros cessantes correspondentes a plantio de soja obtidos durante o eventual uso “capião” da terra; (ii) reivindicação extrajudicial sobre cobranças de falência de empresa investida.

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
No início do exercício	10.971	10.381	28.096	26.982
Reversão de provisão	(2.349)	-	(5.078)	(543)
Constituição de provisão	-	590	-	1.657
No fim do exercício	<u>8.622</u>	<u>10.971</u>	<u>23.018</u>	<u>28.096</u>

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em andamento, para os quais a administração, como corroborado pelos seus consultores jurídicos, considera como risco de perda possível, no montante de R\$37.985 (R\$ 10.781 em 31 de dezembro de 2015).

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

18. Impostos de recolhimento diferido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
IRPJ e CSLL	438	912	3.274	4.396
PIS e COFINS	518	1.081	3.664	4.926
Total	<u>956</u>	<u>1.993</u>	<u>6.938</u>	<u>9.322</u>
Circulante	492	1.338	5.994	8.491
Não circulante	464	655	944	831

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, totalmente integralizado está representado por 20.174.171 quotas, no valor nominal de R\$1,00 cada uma, distribuídas como segue:

A composição dos sócios em 31 de dezembro de 2016 é a seguinte:

Quotista	Número de Quotas
Tango Participações e Comércio Ltda.	20.174.170
Gustavo Alberto Almonacid	1
	<u>20.174.171</u>

19.2. Distribuição de dividendos

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício.

Em 2016, foi aprovada pela administração da Companhia a distribuição de dividendos no montante de R\$ 17.083 (R\$ 6.005 em 2015), correspondente aos lucros acumulados de exercícios anteriores.

20. Avaliação do acervo de imóveis

A Companhia possui em seu ativo relevante acervo imobiliário, distribuído por estoques de imóveis, propriedade para investimento e imobilizado. A maioria desses ativos de propriedade da Controladora, bem como de sua controlada Fazendas Paulistas Reunidas, foi adquirida há muitos anos e nunca sofreu qualquer reavaliação. Tais ativos estão registrados na contabilidade por valores significativamente subavaliados.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

Para fins apenas de informação e divulgação, foi contratada uma empresa especializada independente (TRUST Consultoria e Engenharia de Avaliações), com a finalidade de determinar o valor justo do acervo imobiliário do Grupo em 31 de dezembro de 2016.

A avaliação dos ativos foi efetuada com base no “método comparativo de dados do mercado”, através de pesquisa de similares à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região em que estão alocados.

Os laudos técnicos foram emitidos em absoluta observância às Normas de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, normas NBR 14.653-2/04 e NBR 14.653-3/04, IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ASA - American Society of Appraisers, organismos que regulamentam e fixam as diretrizes para avaliação de bens, de seus rendimentos e direitos.

Os valores apurados em comparação aos saldos contábeis em 31 de dezembro de 2016 são resumidos no quadro abaixo:

FAZENDAS				
Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	3.016	29.631	138	32.785
Valor justo avaliado	332.798	1.008.745	15.191	1.356.734
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	329.782	979.115	15.052	1.323.949
MPC				
Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	135	26.662	-	26.797
Valor justo avaliado	159.136	227.967	-	387.103
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	159.001	201.305	-	360.306
CONSOLIDADO				
Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	3.151	56.293	138	59.582
Valor justo avaliado	491.934	1.236.712	15.191	1.743.837
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	488.783	1.180.420	15.052	1.684.255

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

21. Receita líquida

A receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 tem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita bruta de incorporação de imóveis	1.156	828	46.706	93.485
Arrendamento de terras e aluguéis	5.415	4.416	27.678	25.458
Venda de produtos agrícolas e terras	-	-	8.742	9.522
Cancelamentos e devoluções	(24)	(605)	(67.640)	(9.111)
Impostos sobre a receita	150	(395)	(1.867)	(3.686)
Total da receita líquida	6.697	4.244	13.619	115.668

22. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Custos				
Custos das terrenos vendidas	-	-	-	(24)
Custos com plantio	-	-	(8.122)	(8.628)
Custos dos imóveis vendidos	(455)	(250)	(4.481)	(54.943)
Custos com juros e financiamentos	-	-	(8.164)	(7.936)
Total	(455)	(250)	(20.767)	(71.531)
Despesas gerais e administrativas				
Serviços de terceiros	(5.436)	(16.155)	(7.147)	(20.374)
Despesas com salários e encargos	(7.692)	(9.951)	(8.728)	(10.882)
Aluguéis e condomínios	(1.084)	(1.755)	(2.512)	(2.137)
Depreciações e amortizações	(418)	(331)	(640)	(764)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(290)	(520)	(250)	(535)
Provisão para riscos	2.349	(590)	5.078	(1.114)
Outras despesas administrativas	(1.706)	(2.493)	(7.038)	(4.407)
Total	(14.277)	(31.795)	(21.237)	(40.213)
Despesas comerciais				
Comissões sobre vendas	(25)	(28)	(355)	(62)
Estande de vendas	(1)	-	(332)	(571)
Publicidade e propaganda	-	-	(1.126)	(1.592)
Serviços de consultoria e assessoria	-	-	-	(11)
Promoção de vendas	(7)	-	(211)	(478)
Total	(33)	(28)	(2.024)	(2.714)
Despesas tributárias				
Impostos e contribuições	(1.193)	(478)	(1.852)	(1.087)
Taxas e Emolumentos	(206)	(347)	(519)	(918)
Total	(1.399)	(825)	(2.371)	(2.005)

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	218	304	852	1.065
Juros ativos sobre contas a receber	40	122	135	1.039
Outras receitas financeiras	13	2	28	37
Varição monetária ativa	1.413	6.874	4.387	9.553
Total	1.684	7.302	5.402	11.694
Despesas financeiras:				
Juros e variações cambiais passivas	(8.173)	(5.046)	(17.625)	(7.995)
Descontos concedidos	-	-	(2.825)	(702)
Despesas bancárias	(1.213)	(364)	(1.278)	(489)
Outras despesas financeiras	(387)	(197)	(474)	(732)
Total	(9.773)	(5.607)	(22.202)	(9.918)
Resultado financeiro líquido	(8.089)	1.695	(16.800)	1.776

24. Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita bruta de vendas (a)	6.571	5.244	81.513	128.465
Rendimentos sobre aplicações financeiras (b)	270	428	1.014	2.141
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social (32% (a) + 100% (b))	2.373	2.106	27.098	43.250
Total do imposto de renda (15%)	(356)	(316)	(4.065)	(6.487)
Total da contribuição social (9%)	(214)	(190)	(2.439)	(3.892)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(213)	(419)	(2.686)	(1.456)
Efeito de controladas tributadas no RET	2.041	-	8.222	5.399
Outros efeitos	(1.806)	(637)	(2.980)	1.305
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(548)	(1.562)	(3.947)	(5.131)

25. Imóveis disponíveis para venda

Trata-se basicamente de propriedades que estão em processo de transição das escrituras para os eventuais compradores, atreladas aos adiantamentos recebidos (vide Nota Explicativa nº 15).

26. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ativos financeiros				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	2.714	2.678	4.815	6.075
Contas a receber de clientes	23.408	26.830	151.079	175.750
Contas a receber com partes relacionadas	540	540	41	40
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	294	1.154	5.213	3.781
Empréstimos e financiamentos	60.138	16.648	154.037	121.794
Obrigações por compra de imóveis	-	-	4.199	8.134
Contas a pagar com partes relacionadas	1	1	-	1

b) Valor justo dos instrumentos financeiros:

Em decorrência de os principais instrumentos financeiros estarem indexados a taxas de juros em mercados pós-fixados, a Administração da Companhia entende que os valores se aproximam dos valores justos nas datas dos balanços.

c) Risco de mercado

i. Risco cambial

Considerado praticamente nulo mesmo com a posse de empréstimo de capital de giro em dólar, em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

ii. Risco de taxa de juros

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários e, com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

d) Gestão de capital

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

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas efetuam a contratação de dívida com instituições financeiras, objetivando atender às necessidades de recursos para a ampliação dos negócios. A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total.

A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida. O índice de alavancagem financeira das demonstrações contábeis consolidadas pode ser assim sumariado:

	Nível hierarquia do valor justo	Consolidado	
		2016	2015
Total dos empréstimos	Nível 2	154.037	121.795
Menos:			
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	(4.815)	(6.075)
Dívida líquida		149.222	115.720
Total do patrimônio líquido		45.378	124.654
Índice de alavancagem financeira - %		<u>329%</u>	<u>93%</u>

e) Gestão do risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração desse risco é garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações, captando recursos bancários ou de seu acionista, sem causar perdas nem prejudicar as operações da Companhia.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

27. Seguros

O Grupo possui seguros de risco de engenharia, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás.

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis; dessa forma, não foram auditadas por nossos auditores independentes.

- a) Risco de engenharia e responsabilidade civil, o produto garante o pagamento de indenizações por prejuízos materiais decorrentes de acidentes e imprevistos ocorridos durante a fase de execução da obra. Com a proposta de proteger o segurado por danos causados a terceiros e que decorram de suas atividades pelos serviços prestados em locais de terceiros, o seguro prevê o pagamento dos prejuízos, até o limite de indenização da cobertura contratada, e pela quantia a qual o segurado vier a ser responsável civilmente ou em acordo autorizado pela seguradora, relativo à reparação pelos danos causados a terceiros;
- b) Garantia de término de obra, tem por finalidade garantir ao Segurado a retomada da obra sinistrada e a contratação de um Construtor Substituto, para que este conclua as obras de empreendimento habitacional financiado ou a ser arrendado, de acordo com o "contrato Principal" firmado entre o Segurado, o Tomador e mutuários, quando houver;
- c) Manutenção corretiva, este seguro garante a indenização pelos prejuízos decorrentes da inexecução, dentro do prazo acordado, das ações corretivas apontadas pelo segurado ao tomador e necessárias para a correção da disfunção ocorrida por responsabilidade exclusiva do tomador. Esta cobertura cobre danos oriundos da execução da obra e defeitos dos materiais incorporados em caráter permanente conforme descrito no memorial descritivo do imóvel, documento integrante do contrato de compra e venda do imóvel (esquadrias, portas, janelas, pisos, revestimentos cerâmicos, instalações elétricas e hidráulicas, fissuras e trincas em alvenarias não estrutural, que cause danos na edificação após a entrega do imóvel ao mutuário com certificado de aceite ou colocação em uso pelo mutuário.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
(Anteriormente denominada Morocó Participações e Comércio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro para todos os ativos financiados através do programa Finame do BNDES.

28. Informações suplementares dos fluxos de caixa

A Companhia realizou as seguintes transações que não envolvem caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Juros capitalizados nos estoques	-	-	-	(4.118)
Baixa do saldo de terrenos a pagar	-	-	-	(5.142)

29. Evento subsequente

Em 10 de agosto de 2017 a Administração da Companhia decidiu alterar a razão social de Morocó Participações e Comércio Ltda. para Morocó Participações e Comércio S.A.