

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Brookfield Incorporações S.A.

31 de dezembro de 2016 e 2015
com Relatório do Auditor Independente

Brookfield Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2016 e 2015

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Brookfield Incorporações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brookfield Incorporações 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Brookfield Incorporações S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Ênfase

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na Nota 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeira (IFRS), aplicáveis à entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade 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, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

Rio de Janeiro, 29 de março de 2017.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberto Martorelli', is written over the printed name.

Roberto Martorelli
Contador CRC-1RJ106103/O-0

Brookfield Incorporações S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

Nota	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)		
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	3.309	27.831	247.240	285.787
Outros ativos	4	2.879	1.280	141.411	162.647
Contas a receber de clientes	5	-	-	1.156.923	1.374.937
Estoques de imóveis a comercializar	6	-	-	2.406.586	2.450.963
Tributos a compensar		-	-	1.709	11.559
Despesas antecipadas		-	3	21.835	38.005
Total do ativo circulante		6.188	29.114	3.975.704	4.323.898
Não circulante					
Aplicações financeiras	4	3.394	3.873	5.369	15.038
Contas a receber de clientes	5	-	-	933.139	781.252
Outros ativos	4	410.667	421.981	263.981	245.446
Estoques de imóveis a comercializar	6	-	-	329.850	700.267
Tributos a compensar		10.638	13.784	67.367	91.520
Tributos diferidos	22.2	-	-	41.118	35.974
Investimentos	7	3.057.679	2.896.060	465.762	308.593
Imobilizado		-	-	33.587	37.513
Intangível		674	882	246.124	256.981
Total do ativo não circulante		3.483.052	3.336.580	2.386.297	2.472.584
Total do ativo		3.489.240	3.365.694	6.362.001	6.796.482
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	-	327.076	693.572	1.030.296
Contas a pagar a fornecedores e outras		874	351	283.955	369.237
Adiantamentos de clientes	9	-	-	184.451	328.818
Outros passivos financeiros	10	197	4	24.509	22.282
Tributos correntes e parcelamentos a pagar		1.509	1.222	45.212	47.545
Provisões	11	-	-	351.441	422.536
Dividendos a pagar	15 e 18.4	-	-	391	-
Total do passivo circulante		2.580	328.653	1.583.531	2.220.714
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	-	45.000	404.097	721.921
Empréstimos com partes relacionadas	12	1.491.158	701.232	1.490.069	656.291
Contas a pagar a fornecedores e outras		-	-	37.286	34.477
Adiantamentos de clientes	9	-	-	435.297	599.145
Outros passivos financeiros	10	-	-	3.878	191.923
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	-	-	3.047	425
Tributos correntes e parcelamentos a pagar		-	-	-	261
Tributos diferidos	22.2	-	-	87.631	93.539
Provisões	11	154.696	434.094	459.262	369.568
Total do passivo não circulante		1.645.854	1.180.326	2.920.567	2.667.550
Patrimônio líquido					
Capital social	14	2.618.256	2.618.256	2.618.256	2.618.256
Reservas de capital	15	3.072.844	1.889.065	3.072.844	1.889.065
Ajuste de avaliação patrimonial		151.307	151.307	151.307	151.307
Prejuízos acumulados		(4.001.601)	(2.801.913)	(4.001.601)	(2.801.913)
Patrimônio líquido de acionistas controladores		1.840.806	1.856.715	1.840.806	1.856.715
Participação de acionistas não controladores	7.1	-	-	17.097	51.503
Total do patrimônio líquido		1.840.806	1.856.715	1.857.903	1.908.218
Total do passivo e patrimônio líquido		3.489.240	3.365.694	6.362.001	6.796.482

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brookfield Incorporações S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita operacional líquida	16	(285)	(954)	1.565.595	1.167.933
Custos operacionais					
Custos de incorporação e vendas imobiliárias		-	-	(1.594.813)	(1.154.616)
Outros custos		-	-	(176.036)	(299.567)
		-	-	(1.770.849)	(1.454.183)
Prejuízo bruto		(285)	(954)	(205.254)	(286.250)
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas com marketing e vendas	18	-	-	(128.809)	(88.273)
Despesas gerais e administrativas	19	(7.203)	(15.126)	(222.612)	(221.145)
Outras despesas e receitas	21	(2.342)	191	(331.042)	(327.148)
		(9.545)	(14.935)	(682.463)	(636.566)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(996.659)	(1.110.304)	(72.226)	(96.075)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		(1.006.489)	(1.126.193)	(959.943)	(1.018.891)
Resultado financeiro, líquido		(193.199)	32.089	(224.922)	(143.526)
Receitas financeiras	20	6.117	115.155	97.282	86.759
Despesas financeiras	20	(199.316)	(83.066)	(322.204)	(230.285)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(1.199.688)	(1.094.104)	(1.184.865)	(1.162.417)
Imposto de renda e contribuição social					
Corrente	22.1	-	-	(32.496)	(39.385)
Diferido	22.1	-	-	12.148	103.901
Prejuízo do exercício		(1.199.688)	(1.094.104)	(1.205.213)	(1.097.901)
Prejuízo do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores da Companhia		(1.199.688)	(1.094.104)	(1.199.688)	(1.094.104)
Acionistas não controladores da Companhia		-	-	(5.525)	(3.797)
		(1.199.688)	(1.094.104)	(1.205.213)	(1.097.901)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brookfield Incorporações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Prejuízo do exercício	(1.199.688)	(1.094.104)	(1.205.213)	(1.097.901)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	(1.199.688)	(1.094.104)	(1.205.213)	(1.097.901)
Resultados abrangentes do exercício atribuíveis a:				
Acionistas controladores da Companhia	(1.199.688)	(1.094.104)	(1.199.688)	(1.094.104)
Acionistas não controladores da Companhia	-	-	(5.525)	(3.797)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brookfield Incorporações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de reais)

Nota	Capital social		Ações em tesouraria	Reservas de capital	Prejuízos acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido de acionistas controladores	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Gastos com emissão de ações								
Saldos em 01 de janeiro de 2015	2.593.248	(14.992)	(34.156)	883.428	(1.707.809)	151.307	1.871.026	62.695	1.933.721	
Aumento de capital	14.b	40.000	-	340.000	-	-	380.000	-	380.000	
Cancelamento das ações em tesouraria		-	34.156	(34.156)	-	-	-	-	-	
Opções outorgadas reconhecidas	13.1	-	-	1.105	-	-	1.105	-	1.105	
Prejuízo do exercício		-	-	-	(1.094.104)	-	(1.094.104)	(3.797)	(1.097.901)	
Recompra de ações		-	-	(10.086)	-	-	(10.086)	-	(10.086)	
Contribuição de capital por acionista	12	-	-	712.448	-	-	712.448	-	712.448	
Aumento de capital em controladas por acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	1.597	1.597	
Transação de capital envolvendo acionistas não controladores	15.4	-	-	(3.674)	-	-	(3.674)	(8.992)	(12.666)	
Saldos em 31 de dezembro de 2015		2.633.248	(14.992)	-	1.889.065	(2.801.913)	151.307	1.856.715	51.503	1.908.218
Prejuízo do exercício		-	-	-	(1.199.688)	-	(1.199.688)	(5.525)	(1.205.213)	
Recompra de ações	15.1	-	-	(543)	-	-	(543)	-	(543)	
Contribuição de capital por acionista	12	-	-	1.242.721	-	-	1.242.721	-	1.242.721	
Dividendos propostos à acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	(391)	(391)	
Transação de capital envolvendo acionistas não controladores	15.4	-	-	(58.399)	-	-	(58.399)	(28.490)	(86.889)	
Saldos em 31 de dezembro de 2016		2.633.248	(14.992)	-	3.072.844	(4.001.601)	151.307	1.840.806	17.097	1.857.903

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brookfield Incorporações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(1.199.688)	(1.094.104)	(1.205.213)	(1.097.901)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais (Receitas)/despesas de imposto de renda e contribuição social reconhecida no resultado do exercício	-	-	20.348	(64.516)
Resultado de equivalência patrimonial	996.659	1.110.304	72.226	96.075
Juros e variação monetária	196.026	(31.986)	500.319	390.312
Provisão para garantia	-	-	73.143	85.948
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	25.648	17.688
Provisão para distratos	-	-	(155)	936
Provisão para contingências	(3.665)	(168)	138.468	146.062
Depreciações e amortizações	2.660	4.926	19.283	26.181
Provisão para remuneração baseada em ações	-	908	-	908
Ajuste a valor presente	-	-	(14.425)	(20.887)
Provisão para aluguel	-	-	-	(1.792)
Provisão custos adicionais projetos concluídos	-	-	(14.866)	27.295
Provisão multa atraso entrega contratos - PMG	-	-	-	(67.985)
Provisão custos adicionais contratos - PMG	-	-	(48.838)	48.913
Provisão multa atraso entrega projetos	-	-	17.761	69.668
Outras	-	-	(15.432)	28.910
Provisão para perda e baixa de estoques	-	-	244.963	215.838
Provisão para perda adiantamentos a fornecedores	(344)	155	11.375	(3.528)
Resultado de ativos permanentes baixados	-	-	12.298	(40)
Variação no capital circulante				
Aumento de contas a receber de clientes e outras	-	-	(23.877)	806.363
(Redução) de estoques de imóveis a comercializar	-	-	37.473	(361.117)
Aumento de outros ativos	50.564	(1.018)	59.764	37.167
(Aumento) de contas a pagar de fornecedores e outras	867	(309)	(289.614)	(274.539)
Redução (aumento) de outros passivos	7.501	3.128	(388.727)	(103.106)
Recebimento e adiantamento de dividendos	-	-	8.263	20.132
Juros pagos	(39.813)	(115.521)	(176.349)	(348.694)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(243)	(51.236)	(107.452)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	10.767	(123.928)	(987.400)	(433.161)
Fluxos de caixa de atividades de investimento				
Resgates de (investimentos em) aplicações financeiras	479	(3.873)	11.461	19.077
Resgates de aplicações financeiras no exterior	-	280.800	-	280.800
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiárias	(1.524.545)	(1.425.703)	(188.032)	(57.085)
Aquisição de imobilizado	-	-	(15.616)	(5.176)
Aquisição de ativos intangíveis	-	-	(1.801)	(2.185)
Venda de subsidiária	4.600	-	-	-
Venda de imobilizado	-	-	619	499
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimento	(1.519.466)	(1.148.776)	(193.369)	235.930
Fluxos de caixa de atividades de financiamento				
Valores pagos pela recompra de ações	(543)	(10.086)	(543)	(10.086)
Captações de empréstimos	-	590.000	326.090	987.896
Mútuos	1.839.293	1.137.790	1.888.000	1.139.000
Amortização de empréstimos	(354.573)	(894.758)	(984.045)	(2.438.533)
Transações de capital envolvendo acionistas não controladores	-	-	(87.280)	(11.069)
Aumento de capital e reservas	-	280.000	-	280.000
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	1.484.177	1.102.946	1.142.222	(52.792)
Aumento (redução) líquido (a) no caixa e equivalentes de caixa	(24.522)	(169.758)	(38.547)	(250.023)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27.831	197.589	285.787	535.810
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.309	27.831	247.240	285.787

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

1. Informações gerais

A Brookfield Incorporações S.A., (“Controladora” ou “Companhia”), é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800 - Torre 3 - salas 11, 12, 21 e 22 - Jardim Panorama - São Paulo. Foi constituída em 14 de novembro de 2005. A Companhia tem como acionista controladora Brookfield Brasil Participações S.A., controlada indiretamente pela Brookfield Asset Management, empresa de capital aberto listada nas bolsas de Nova Iorque e de Toronto sob o símbolo BAM e na NYSE Euronext sob o símbolo BAMA.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto (“Brookfield”) tem por objetivo prestar serviços imobiliários totalmente integrados por meio de:

- (a) Projeto e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais em seu próprio nome e em nome de terceiros;
- (b) Compra, negociação e venda de propriedades imobiliárias;
- (c) Prestação de serviços de construção e engenharia civil;
- (d) Desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relacionadas a seus próprios empreendimentos imobiliários e de terceiros;
- (e) Financiamento de transações imobiliárias, incluindo financiamento ao cliente; e
- (f) Administração de imóveis próprios e a participação em outras empresas.

A Companhia desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária em seu próprio nome, controlados conjuntamente com outras sociedades, e participa de consórcios e co-incorporações com terceiros como meio de atingir seus objetivos.

Em outubro de 2014, foi aprovada oferta pública para aquisição de até a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado por parte de sua acionista controladora, para fins de cancelamento de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como emissora de valores mobiliários na categoria “A” e conversão para a categoria “B”, e consequente saída do Novo Mercado (“OPA”) ocorrida em dezembro de 2014.

Em 29 de maio de 2015, na Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o resgate e cancelamento da totalidade das 8.246.516 ações remanescentes, as quais correspondem a 0,61% do capital social da Companhia, pelo valor de R\$1,71 por ação, que equivale ao preço praticado no âmbito da OPA, ou seja, R\$1,60 por ação, ajustado pela Taxa SELIC acumulada, *pro rata temporis*, desde a data de liquidação da OPA, ocorrida no dia 19 de novembro de 2014, até o dia 12 de junho de 2015, quando o valor do resgate foi disponibilizado aos acionistas, nos termos do item 7.3 do Edital e em conformidade com o disposto no artigo 4º, § 5º, da Lei nº 6.404/1976 e no Artigo nº 25-A da Instrução CVM nº 361/2002, cujo valor total atingiu R\$14.102. Até 31 de dezembro de 2016, o montante de R\$10.629 (R\$10.086 em 31 de dezembro de 2015) já havia sido resgatado por parte dos acionistas (vide Notas 4 e 16.1).

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

1. Informações gerais--Continuação

Em 24 de agosto de 2016, através do ofício CVM nº 407/2016, foi aprovado o cancelamento do registro como Companhia aberta na categoria B previsto na Lei 6.385/1976, artigo 21, até então mantido em nome da Brookfield Incorporadora S.A. Cabe ressaltar, que o cancelamento foi aprovado após a comprovação do pagamento dos valores mobiliários de emissão da Companhia que se encontravam em circulação referente a 4ª emissão das debêntures simples, não conversíveis em ações emitidas em 8 de agosto de 2011, cujo vencimento ocorreu em 8 de agosto de 2016.

A autorização para a conclusão da preparação das demonstrações financeiras pela Administração da Companhia ocorreu em 29 de março de 2017.

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis

As demonstrações financeiras da Companhia (consolidadas e individuais) foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Além disso, as demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, mais do que isso, necessita que haja um exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras são: (i) provisão para créditos de liquidação duvidosa, (ii) valor realizável dos ativos tangíveis e intangíveis, incluindo ágio; (iii) impostos diferidos; (iv) provisão de garantia; (v) provisões para contingências; (vi) reconhecimento de receitas; e (vii) instrumentos financeiros avaliados a valor justo. Maiores informações sobre estimativas e premissas aplicadas nos itens comentados acima estão apresentadas nas respectivas notas explicativas.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

A Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1. Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes controladas diretas e indiretas:

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Brookfield Rio de Janeiro Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	99,99	99,99	-	-
Brookfield Engenharia S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Sapphire SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Aquamarine SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Amethyst SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-2 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-3 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-4 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan SPE RJ-5 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
PPR Brookfield Participações S.A. (6)	Participação em outras sociedades	0,002	0,002	99,998	53,65
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Company Real Park Loteamentos S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brooklin Company Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Bella Colônia Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Catch Emp. e Partic S.A. (2)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Espaço e Vida Jundiá Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
PB Desenvolvimento Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	90,00	90,00
Bauinea Emp. e Participações Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-2 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-4 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-5 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Centro-Oeste Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	99,28	99,28	0,072	0,072
MB Engenharia SPE 002 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 003 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 004 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 005 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 006 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 007 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 008 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Empreendedora Lagoa Do Catu S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Administradora Lagoa Do Catu S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 013 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 014 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 015 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 016 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 017 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Consolidação--Continuação

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
MB Engenharia SPE 018 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 019 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 020 S.A. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
MB Engenharia SPE 021 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 022 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 023 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 024 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 025 S.A. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
MB Engenharia SPE 026 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 027 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 028 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-7 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 030 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 033 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 035 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 036 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 038 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 039 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 042 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 043 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 044 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 045 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 046 S.A. (5)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
MB Engenharia SPE 051 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 052 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 053 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 054 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB SPE 055 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 056 S.A. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
MB Engenharia SPE 057 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 058 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 059 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 060 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 061 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 062 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 063 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 064 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 065 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 066 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 067 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 069 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 070 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 071 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Centro-Oeste SPE 072 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 073 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB SPE 074 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 075 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB SPE 076 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
MB Engenharia SPE 077 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Consolidação--Continuação

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
MB Engenharia SPE 078 S.A. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield SPE SP-6 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brascan Faria Lima SPE S.A.	Incorporação imobiliária	100,00	100,00	-	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	Participação em outras sociedades	99,99	99,99	-	-
Brascan Cia. Hipotecária	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield MB Participações S.A.	Participação em outras sociedades	100,00	100,00	-	-
Brookfield Cerrado Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A. (4)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Brookfield SPE SP-8 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SAB Curitiba Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SAB Domingos de Morais Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Urbanismo Emp. Ltda. (2)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield MB 081 Emp. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield Emp. Imob. SP-12 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield QOPP 3 Emp. Imob. Ltda. (2)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield SPE RJ-8 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-15 Ltda. (2)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield MB Goiânia Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Cotoxó Emp. Imob. Ltda. (4)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Brookfield Sul Emp. Imob. S.A. (7)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield CO 086 Emp. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield MB Brasília Emp. Imob. S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield CO 088 Emp. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield CO 089 Emp. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield RJ Emp. Imob. 2 S.A. (7)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield CO 084 Emp. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield MB 082 Emp. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield MB Cuiaba Emp. Imob. S.A. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield São Paulo Emp. Imob. 2 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Rescaldini Participações Ltda. (2)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield Cuiaba 083 Emp. Imob. Ltda. (3)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield Centro-Oeste 085 Emp. Imob. Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Incorporadora Bom Retiro Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. 01 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	67,00	67,00
Brookfield SPE SP-20 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-21 Ltda. (2)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield SPE SP-24 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield Emp. Imob. SP-25 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-26 Ltda. (2)	Incorporação imobiliária	-	-	-	100,00
Brookfield SPE SP-27 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-28 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-29 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-23 S.A.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Consolidação--Continuação

Sociedades	Atividade	% Participação			
		Direta		Indireta	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Brookfield SPE SP-22 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-30 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-31 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Brookfield SPE SP-32 Ltda.	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	100,00
Bisa Imobiliária Ltda. (1)	Gestão imobiliária	100,00	-	-	-
Aparine Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Bisa SP-34 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Bisa SP-35 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Bisa SP-33 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Bisa SP-36 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Bisa SP-37 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Bisa SP-38 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Bisa SP-39 Emp. Imob. Ltda. (1)	Incorporação imobiliária	-	-	100,00	-
Brookfield ID Gerenciamento, Arquitetura e Decoração Ltda. (1)	Gestão de Projetos	-	-	100,00	-

(1) Empresas novas constituídas no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

(2) Empresas incorporadas pela Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A. no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

(3) Empresas incorporadas pela Brookfield Centro Oeste Emp. Imob. S.A. no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

(4) A controlada Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A. aumentou seu percentual de participação nestas controladas ao longo de 2016, através da aquisição de quotas de minoritários. A partir destas aquisições a Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A. passou a deter o controle sobre as respectivas controladas.

(5) A controlada Brookfield Centro Oeste Emp. Imob. S.A. aumentou seu percentual de participação nesta controlada ao longo de 2016, através da aquisição de quotas de minoritários. A partir destas aquisições a Brookfield Centro Oeste Emp. Imob. S.A. passou a deter o controle sobre a respectiva controlada.

(6) A variação na participação se deve ao resgate total de ações efetuado em 15 de abril de 2015. Vide detalhes na Nota 16.4.

(7) Empresas incorporadas pela Brookfield Rio de Janeiro Emp. Imob. S.A. no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas e das controladas em conjunto, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

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

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Reconhecimento de receita

Unidades em construção

As receitas e custos relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do exercício de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais orçados do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita são as seguintes:

- A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda e das atualizações monetárias do exercício; e
- Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como “adiantamentos de clientes”; e qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como “contas a receber”.

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como “Receita de incorporações e vendas imobiliárias” devido a Companhia e suas controladas financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional.

Unidades construídas

A receita de vendas de unidades construídas é reconhecida quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

- A Companhia e suas controladas transferem ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade das unidades;
- A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto não mantêm envolvimento continuado na gestão das unidades vendidas em grau normalmente associado à propriedade nem controle efetivo sobre tais unidades;
- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade; e

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

Unidades construídas--Continuação

- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Companhia, suas controladas e suas controladas em conjunto; e os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

Contrato de construção e prestação de serviços

Receitas decorrentes de contratos de construção e prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros, consultoria técnica e cessão de mão de obra.

Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no exercício em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como outros custos das demonstrações dos resultados.

Prestação de serviços de empreitada

As receitas de prestação de serviços de empreitada são reconhecidas de acordo com o estágio de conclusão dos contratos, ocasião da medição do progresso físico das obras, independentemente de seu recebimento. As medições são realizadas mensalmente por engenheiros devidamente habilitados.

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliária (permuta física) ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos (permuta financeira). O valor do terreno adquirido pela Companhia e suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues na data da transação. O valor justo do terreno é registrado no momento da aquisição como terrenos no estoque de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado de acordo com o método da percentagem completada - POC.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Reconhecimento de receita--Continuação

Revisão orçamentária

A porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção ou formação do estoque das unidades não vendidas em construção é medida em relação aos custos orçados totais. O cálculo dos custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e os custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, exige que a Administração da Companhia estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias. Essas estimativas são regularmente revisadas, 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.

Como resultado dessas revisões regulares, que consideram eventos até a data da aprovação destas demonstrações financeiras, cujas condições estavam presentes em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas atualizaram os custos orçados a incorrer de seus projetos em andamento durante o exercício no montante de R\$17.587, gerando um impacto de complemento de receita no montante de R\$5.372 e uma reversão de custo de R\$1.722, líquido dos efeitos tributários.

Para as sociedades controladas em conjunto, o resultado do processo de revisão de orçamentos gerou um impacto negativo no resultado de equivalência patrimonial da Companhia de R\$22.861, líquido dos efeitos tributários.

2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros podem ser classificados como ativos ou passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis.

A Companhia e suas controladas determinam a classificação dos seus instrumentos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte de disposições contratuais. Os custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente na demonstrações dos resultados.

Os ativos e passivos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, empréstimos e recebíveis, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar e a receber.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

2.3.1. Ativos financeiros

Após o reconhecimento inicial, a mensuração dos ativos financeiros depende de sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

i) *Caixa e equivalentes de caixa*

Este grupo é representado pelos saldos de numerários em espécie no caixa, depósitos bancários a vista e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, sendo demonstrados pelo valor justo nas datas de encerramento do exercício apresentado e não superam o valor de mercado.

ii) *Aplicações financeiras*

Este grupo é representado pelos saldos de aplicações financeiras de curto e longo prazo, sem liquidez imediata, sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, sendo demonstrados pelo valor justo nas datas de encerramento do exercício apresentado e não superam o valor de mercado.

iii) *Contas a receber de clientes*

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda por redução do valor recuperável (provisão para créditos de liquidação duvidosa).

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros, após obtenção do habite-se.

Conforme determinado pelo OCPC 01 (R1), nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Companhia e suas controladas é a de financiar os seus clientes, foram realizadas, tendo como contrapartida o próprio grupo de "Receitas de incorporações e vendas imobiliárias", de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós habite-se".

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

2.3.1. Ativos financeiros--Continuação

iv) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativos e passivos circulantes, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia e suas controladas compreendem os empréstimos a partes relacionadas e demais contas a receber, exceto os investimentos de curto prazo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva, menos a eventual perda por redução ao valor recuperável.

2.3.2. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber de clientes, em que o valor contábil é reduzido pelo uso da provisão para créditos de liquidação duvidosa. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão para créditos de liquidação duvidosa. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas na demonstração do resultado.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

2.3.2. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

Para ativos financeiros registrados ao custo amortizado, se em um período subsequente o valor da perda da redução ao valor recuperável diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento ocorrido após a redução ao valor recuperável ter sido reconhecida, a perda anteriormente reconhecida é revertida por meio do resultado, desde que o valor contábil do investimento na data dessa reversão não exceda o eventual custo amortizado se a redução ao valor recuperável não tivesse sido reconhecida.

2.3.3. Baixa de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transfere o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa.

2.3.4. Passivos financeiros

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos pela Companhia e suas controladas são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio.

Os passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos e debêntures) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e custos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido, na data de reconhecimento inicial.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

2.3.4. Passivos financeiros--Continuação

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente.

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Instrumento financeiro - apresentação líquida

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

2.4. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs")

A Companhia e suas controladas realizam a cessão e/ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos e em andamento.

Estas operações são realizadas através de um contrato de cessão de recebíveis no qual a Companhia e suas controladas cedem direitos relacionados aos contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda para uma sociedade securitizadora (Securitizadora), que por sua vez utiliza estes recebíveis como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs").

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.4. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)--Continuação

O valor recebido à vista pela venda dos CRIs da Série Sênior é contabilizado como caixa e equivalentes de caixa em contrapartida de um passivo na conta de “Outros passivos financeiros”;

Até a data do “habite-se” os recebíveis cedidos são mantidos como um “Contas a receber de clientes” uma vez que esta cessão ainda não é definitiva; e

Após a data do “habite-se” os recebíveis que forem definitivamente cedidos serão contabilizados através da transferência do “Contas a receber de clientes” para a conta de “Outros ativos”.

2.5. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta

São registrados nos “Estoques de imóveis a comercializar” os custos de aquisição de terrenos, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A Companhia e suas controladas capitalizam juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o exercício.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades imobiliárias, o valor do terreno adquirido pela Companhia e suas controladas, foi contabilizado pelo valor justo dos bens cedidos pela Companhia, como um componente dos “Estoques de imóveis a comercializar”, em contrapartida a conta “Adiantamento de clientes” no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção e concluídos, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Estoques de imóveis a comercializar e adiantamento de clientes - permuta-- Continuação

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar (incorrido e à incorrer) exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade existente no empreendimento imobiliário, independente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de uma unidade existente no empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perda é contabilizada com contrapartida na conta de “Custos de Incorporações e Vendas imobiliárias” na demonstração do resultado.

2.6. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, pelo meio do qual o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na controladora (não é reconhecido separadamente), este não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido (prejuízo) atribuível aos acionistas da 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 seu valor contábil e reconhece o montante da eventual perda na demonstração do resultado.

As controladas em conjunto (“joint ventures”) são aquelas sociedades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.6. Investimentos--Continuação

Os investimentos em controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. As demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro (prejuízo) do exercício e outros resultados abrangentes da investida, a partir da data em que a influência significativa começa a existir até a data em que a influência significativa deixa de existir.

Quando a participação da Companhia nos prejuízos de uma investida exceder sua participação acionária nessa entidade, o valor contábil do investimento avaliado pelo método da equivalência patrimonial, incluindo qualquer participação de longo prazo que faz parte do investimento, é reduzido a zero, e o reconhecimento de perdas adicionais é descontinuado, exceto nos casos em que a Companhia tenha obrigações construtivas ou tenha efetuado pagamentos em nome da investida, quando, então, é constituída uma provisão para perda de investimentos.

2.7. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis

No fim de cada exercício, a Companhia e suas controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia e suas controladas calculam o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.7. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis--Continuação

A perda por redução ao valor recuperável pode vir a ser revertida subsequentemente, exceto para o caso do ágio representado pela rentabilidade futura cuja perda por redução ao valor recuperável não é revertida, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

2.8. Tributação

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos, calculados de acordo com a legislação fiscal vigente à época dos balanços.

As receitas e despesas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base nos critérios contábeis descritos na Nota 2.2. Em cada exercício fiscal, a Companhia e suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, poderão optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa RFB nº 1.435/13 aplicável às incorporações imobiliárias.

No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12%, para IRPJ e CSLL, respectivamente.

	Lucro real	Lucro presumido	RET	Minha Casa Minha Vida (MCMV)
Imposto de Renda	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)	2,87%	0,47%
Contribuição Social	9%	9%	2,87%	0,47%
PIS	1,65%	0,65%	3,13%	0,53%
COFINS	7,60%	3,00%	3,13%	0,53%

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.8. Tributação--Continuação

Tributos diferidos

No Lucro Real, os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, bem como sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social desde que seja provável que a Companhia apresente lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais créditos possam ser utilizados.

No Lucro Presumido e no RET, os tributos diferidos são calculados sobre a diferença existente entre as bases caixa e competência, quando da apuração dos impostos correntes.

Os tributos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de ágio ou de reconhecimento inicial (exceto para combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis aos respectivos regimes tributários correspondentes, no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado.

A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, ao final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

2.9. Ativos intangíveis

i) Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)

Ativos intangíveis com vida útil definida adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. A amortização é reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base na vida útil estimada, as quais são revisadas no mínimo ao fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Ativos intangíveis--Continuação

i) Ativos intangíveis adquiridos separadamente (licenças de software)--Continuação

Um ativo intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação. Os ganhos ou as perdas resultantes da baixa de um ativo intangível, são reconhecidos na demonstração do resultado quando o ativo é baixado.

ii) Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio (ver Nota 9.1).

Nas demonstrações financeiras individuais o ágio é registrado no grupo de "Investimentos" independentemente de sua fundamentação.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, o ágio é primeiramente alocado aos ativos adquiridos e passivos assumidos, apurado pela diferença entre o valor justo e valor contábil dos ativos e passivos da empresa adquirida. O ágio alocado aos ativos e passivos identificáveis é amortizado na proporção em que estes ativos e passivos nas controladas são realizados. A parcela do ágio que não é possível alocar a ativos e passivos identificáveis é atribuída à rentabilidade futura, contabilizada como "Intangível" e não é amortizada.

Para fins de teste de redução no valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia (ou grupos de unidades geradoras de caixa) que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

As unidades geradoras de caixa às quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução no valor recuperável, ou com maior frequência quando houver indicação de que a unidade poderá apresentar redução no valor recuperável. Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução no valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade. Qualquer perda por redução no valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente na demonstração do resultado. A perda por redução no valor recuperável do ágio representado pela rentabilidade futura não é revertida em períodos subsequentes.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.9. Ativos intangíveis--Continuação

ii) Ágio--Continuação

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

2.10. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros requeridos para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativas à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que fossem recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

A Companhia e suas controladas registram provisões das seguintes naturezas: contingências, garantia, passivo a descoberto, multa por atraso na entrega de projetos, custos adicionais em contratos de PMG entre outras.

As provisões para obrigações de naturezas cível, trabalhista, previdenciária e fiscal, objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base nas opiniões do departamento jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração da Companhia sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas de divulgação. A Companhia e suas controladas adotam o procedimento de provisionar a totalidade das obrigações de naturezas trabalhista, previdenciária, fiscal e cível cuja probabilidade de perda, ou seja, de desembolso futuro tenha sido estimada como provável. Tais provisões estão contabilizadas no grupo "Provisões", no passivo não circulante. As práticas contábeis referente às demais provisões encontram-se descritas nas respectivas notas explicativas.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.11. Moeda funcional

A Companhia e suas controladas definiram o Real como sua moeda funcional.

2.12. Classificação entre circulante e não circulante

Os direitos realizáveis e as obrigações exigíveis após os doze meses da data do balanço são considerados como não circulante.

2.13. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao IAS 7), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.14. Normas e interpretações novas e revisadas

A seguir estão listados os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo IASB, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, e foram objeto de emissão pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

CPC 48 - Instrumentos Financeiros (IFRS 9)

Tem como objetivo, em última instância, de substituir a IAS 39. As principais mudanças previstas são: (i) todos os ativos financeiros devem ser, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor justo; (ii) a norma divide todos os ativos financeiros em: custo amortizado e valor justo; e (iii) o conceito de derivativos embutidos foi extinto. A Companhia está avaliando os impactos do IFRS 9 nas demonstrações financeiras e, espera que a sua adoção não provoque impacto relevante em suas demonstrações financeiras. (vigência a partir de 1º de janeiro de 2018).

CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15)

O principal objetivo é fornecer princípios claros para o reconhecimento de receita e simplificar o processo de elaboração das demonstrações financeiras. Atualmente, a Administração da Companhia está avaliando os potenciais efeitos do respectivo pronunciamento nos saldos de abertura referente a 1º de janeiro de 2017, bem como nas demonstrações financeiras do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Normas e interpretações novas e revisadas--Continuação

CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15)--Continuação

A seguir estão listados os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo IASB, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, e, também, não foram objeto de emissão pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil

Em janeiro de 2016 o IASB emitiu o pronunciamento IFRS 16, que define os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de leases (arrendamentos). O IFRS 16 substitui o IAS 17 - Leases e interpretações relacionadas. A Companhia está analisando possíveis impactos referentes a este pronunciamento nas demonstrações financeiras, mas não esperamos que a adoção desta norma possa ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.(vigência: a partir de 1º de janeiro de 2019).

IFRS 2 - Classificação e mensuração de transações com pagamentos baseados em ações - Alterações à IFRS 2

Tem o objetivo de esclarecer sobre a classificação e mensuração de transações com pagamentos baseados em ações. A Companhia está avaliando os impactos do IFRS 2 nas demonstrações financeiras. (vigência a partir de 1º de janeiro de 2018)

Alterações à IFRS 10 e à IAS 28: Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua associada ou empreendimento controlado em conjunto (joint venture)

Tem o objetivo de esclarecer que o ganho ou a perda resultantes da venda ou contribuição de ativos que constituem um negócio, conforme definidos na IFRS 3, entre um investidor e sua associada ou joint venture, são reconhecidos na íntegra. A Companhia está avaliando os impactos do IFRS 10 nas demonstrações financeiras.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Normas e interpretações novas e revisadas--Continuação

IAS 12 - Reconhecimento de ativos fiscais diferidos para perdas não realizadas - Alterações à IAS 12

Tem o objetivo esclarecer que a uma entidade deve considerar se a legislação fiscal restringe as fontes de lucros tributáveis contra as quais ela poderá fazer deduções sobre a reversão dessa diferença temporária dedutível.

IAS 7 - Iniciativa de Divulgação - Alterações à IAS 7

Tem o objetivo divulgar informações aos usuários para que possam avaliar as mudanças nos passivos decorrentes de atividades de financiamento. A Companhia está avaliando os impactos do IAS 7 nas demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de “Caixa e equivalentes de caixa” está composto da seguinte forma:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Total de caixa e depósitos bancários	-	1	66.307	72.622
Equivalentes de caixa avaliados ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de depósitos bancários pós-fixados (CDB - pós)				
(a)	-	20.360	22.149	84.269
Operações compromissadas em debêntures (b)	3.309	6.032	154.216	127.392
Fundo de Investimento de renda fixa (c)	-	1.438	-	1.438
CDBs	-	12	-	12
Letras financeiras	-	420	-	420
Compromissada em LTN's	-	992	-	992
Outros	-	14	-	14
Outros	-	-	4.568	66
Total de equivalentes de caixa	3.309	27.830	180.933	213.165
Total de caixa e equivalentes de caixa	3.309	27.831	247.240	285.787

(a) As aplicações em CDB - pós fixados são remuneradas à uma taxa efetiva média de 99,2% e 100,0% do CDI em 31 de dezembro de 2016 e 2015, respectivamente, com liquidez imediata e sem qualquer perda em seu valor.

(b) As operações compromissadas em debêntures são remuneradas à uma taxa efetiva média de 94,9% do CDI em 31 de dezembro de 2016 e 2015, com liquidez imediata e sem qualquer perda em seu valor.

(c) Refere-se a aplicações em fundo DI, através de fundo de investimento exclusivo, que eram remuneradas à uma taxa efetiva média de 101,1% do CDI em 31 de dezembro de 2015, o qual foi resgatada em 1º de fevereiro de 2016.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

As aplicações financeiras são de liquidez imediata, sem carência, multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Os saldos de equivalentes de caixa são mensurados ao valor justo por meio do resultado e se enquadram-se na categoria de nível 2 correspondente ao grau observável do valor justo.

4. Aplicações financeiras e outros ativos

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Depósito bancário restrito (a)	3.371	3.852	3.371	3.852
Aplicações financeiras restritas avaliadas ao valor justo por meio do resultado (b)				
CDB-pós	23	21	1.998	11.186
Total de aplicações financeiras	3.394	3.873	5.369	15.038
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	3.394	3.873	5.369	15.038
Total de aplicações financeiras	3.394	3.873	5.369	15.038
Créditos referentes a operações de securitização	4.580	13.256	21.240	57.879
GAIA I	-	-	4.529	7.427
GAIA II	4.580	13.256	14.293	19.729
GAIA IV	-	-	649	732
CIBRASEC I	-	-	1.580	16.376
CIBRASEC II	-	-	-	13.593
Fundo de Reserva	-	-	189	22
Depósitos judiciais (c)	3.377	5.613	155.395	108.182
Adiantamento a fornecedores	349	3	28.285	61.000
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	108.548	100.013
Saldos a receber de partes relacionadas (d) - Nota 12	389.784	403.934	53.397	58.733
Outros	15.456	455	38.527	22.286
Total de outros ativos	413.546	423.261	405.392	408.093
Circulante	2.879	1.280	141.411	162.647
Não circulante	410.667	421.981	263.981	245.446
Total de outros ativos	413.546	423.261	405.392	408.093
Total de aplicações financeiras e outros ativos	416.940	427.134	410.761	423.131

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

4. Aplicações financeiras e outros ativos--Continuação

- (a) Montante disponível aos investidores referente a recompra de ações. Maiores detalhes vide Nota 1.
- (b) O montante de aplicações financeiras restritas no consolidado referem-se aos bloqueios judiciais e operações compromissadas lastreada em debêntures e CDB-pós fixados. As aplicações financeiras em CDB-pós fixados possuem uma taxa de média ponderada de 99,4% e 98,0% do CDI a.a em 31 de dezembro de 2016 e 2015, respectivamente. O saldo de R\$1.998 refere-se a recursos vinculados à construção de empreendimentos.
- (c) Os depósitos judiciais relativos às causas fiscais são atualizados pela Taxa Referencial - TR e pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, conforme legislação vigente e os relativos às causas cíveis e trabalhistas são atualizados monetariamente pela TR, conforme legislação vigente. Vide maiores detalhes na Nota 12.1.
- (d) O saldo refere-se a empréstimos, dividendos a receber e juros capitalizados das partes relacionadas (na controladora) conforme descrito na Nota 13.

5. Contas a receber de clientes

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Contas a receber de clientes		
Construções em curso (a)	480.358	1.294.462
Unidades concluídas (b)	1.683.660	952.264
Serviços medidos (c)	48.600	54.638
Ajuste a valor presente (d)	(20.362)	(34.787)
Comissões de vendas (e)	6.578	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(108.772)	(110.388)
	2.090.062	2.156.189
Circulante	1.156.923	1.374.937
Não circulante	933.139	781.252
	2.090.062	2.156.189

- (a) O saldo principal é atualizado monetariamente com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).
- (b) Após a entrega dos empreendimentos, o saldo devido pelos clientes, em sua maioria, deve ser pago à vista com recursos próprios ou através da obtenção pelo cliente de um financiamento bancário. O saldo a receber de unidades concluídas é substancialmente composto pelo contas a receber de clientes em processo de obtenção de financiamento junto às instituições financeiras. Vale ressaltar que a partir da data do habite-se o saldo deixa de ser atualizado pelo INCC e passa a incorrer juros e multa conforme contrato de venda. Adicionalmente, o saldo aberto inclui o montante a receber de juros e multa de clientes inadimplentes.
- (c) Referem-se, preponderantemente, aos saldos a receber decorrentes de medições efetuadas de acordo com o progresso físico das obras e medição de serviços de construção.
- (d) O efeito do ajuste a valor presente no resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é de R\$14.425 (R\$20.887 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015), sendo considerada uma taxa de desconto de 7,67% em 31 de dezembro de 2016 (6,50 % em 31 de dezembro de 2015).
- (e) Referem-se a comissões de vendas da BISA Imobiliária Ltda, Sociedade constituída em 03 de março de 2016 com o objetivo de prestar serviços de intermediação na compra, venda locação e administração de bens imóveis.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

5. Contas a receber de clientes--Continuação

Abaixo é demonstrada a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	<u>(50.859)</u>
Adições	(77.867)
Reversões	18.338
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>(110.388)</u>
Adições	(65.202)
Reversões	66.818
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>(108.772)</u>

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. Em 31 de dezembro de 2016 o efeito da provisão para créditos de liquidação duvidosa no resultado foi de R\$25.648 (R\$17.688 em 31 de dezembro de 2015). A Companhia avaliou a necessidade de constituição de provisão para potenciais distratos em 31 de dezembro de 2015 no montante total de R\$45.541. Em 31 de dezembro de 2016 o efeito da provisão para distratos no resultado foi reversão de R\$27.264.

O saldo de contas a receber possui a seguinte expectativa de recebimento:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
2016	-	2.229.249
2017	1.447.647	846.356
2018	1.059.315	170.679
2019	188.560	19.987
2020	20.540	5.585
Após 2020	5.848	4.178
Total de contas a receber	<u>2.721.910</u>	<u>3.276.034</u>
Receita não reconhecida (*)	(502.714)	(974.670)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(108.772)	(110.388)
Ajuste a valor presente	(20.362)	(34.787)
Total de recebíveis contabilizados	<u>2.090.062</u>	<u>2.156.189</u>

(*) Refere-se as receitas não reconhecidas através do POC.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

5. Contas a receber de clientes--Continuação

Não há cliente que represente individualmente mais de 5,0% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada pois a base de clientes é pulverizada.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os saldos a receber estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
A vencer	1.502.952	2.557.893
Vencidas:		
0 - 30 Dias	62.082	48.775
31 - 60 Dias	218.290	23.190
61 - 90 Dias	162.090	118.240
91 - 120 Dias	62.007	67.922
121 - 180 Dias	236.515	54.177
181 - 360 Dias	111.937	104.524
Acima de 360 Dias	366.037	301.313
	<u>1.218.958</u>	<u>718.141</u>
Total	<u>2.721.910</u>	<u>3.276.034</u>
Receita não reconhecida	(502.714)	(974.670)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(108.772)	(110.388)
Ajuste a valor presente	(20.362)	(34.787)
Total de contas a receber de clientes	<u>2.090.062</u>	<u>2.156.189</u>

6. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Terrenos	1.323.018	1.681.111
Unidades em construção	649.971	1.010.162
Unidades construídas	763.447	459.957
Total	<u>2.736.436</u>	<u>3.151.230</u>
Circulante	2.406.586	2.450.963
Não circulante	329.850	700.267
	<u>2.736.436</u>	<u>3.151.230</u>

O saldo dos estoques de imóveis a comercializar incluem R\$431.164 e R\$420.282 de encargos financeiros de empréstimos capitalizados até 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro 2015, respectivamente.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

A segregação da rubrica de terrenos entre circulante e não circulante é elaborada com base na expectativa de lançamento do projeto.

O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição, que não exceda o seu valor de mercado. Os terrenos adquiridos à prazo foram registrados em contrapartida no passivo nas rubricas "Contas a pagar por aquisição de imóveis para desenvolvimento" que estão, em sua maior parte, indexados ao IGP-M e "Adiantamentos de clientes", sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os encargos financeiros são capitalizados ao custo dos terrenos quando um projeto está em desenvolvimento ou onde existem esforços de vendas, limitados às despesas financeiras incorridas durante o período. Adicionalmente, foram alocadas ao custo dos terrenos nas demonstrações financeiras consolidadas, as parcelas não amortizadas referente as seguintes mais valias:

- R\$303.585 em 31 de dezembro de 2016 e 2015 apurado na aquisição através de sua controlada Brookfield Rio de Janeiro, de 100% do capital social da Brookfield Urbanismo Participações Ltda., sociedade de propósito específico, que detém, indiretamente, ativos para o desenvolvimento urbano composto por um banco de terreno que representa, aproximadamente, 5 milhões de metros quadrados de área de terreno. A mesma foi incorporada no exercício de 2013 pela sua controladora Brookfield Rio de Janeiro.
- Foi apurada na aquisição da Brookfield Centro-Oeste uma mais valia de R\$167.365 (vide Nota 7) cujo fundamento econômico estava baseado na diferença do valor de mercado e de custo contábil do seu banco de terrenos da Brookfield Centro-Oeste. Esta mais valia foi realocada para a rubrica de "Estoques de imóveis a comercializar" nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo amortizada proporcionalmente à utilização do banco de terrenos e registrada nas demonstrações dos resultados na rubrica de "Custos de incorporação e vendas imobiliárias". Abaixo, é apresentada a movimentação ocorrida no exercício, referente a essa mais valia:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	20.030
Amortização (a)	(4.801)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	15.229
Amortização (a)	(2.452)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	12.777

- (a) A mais valia alocada na rubrica de "Estoques de imóveis a comercializar" encontra-se com o mesmo reconhecimento proporcional do custo incorrido dos projetos que já se encontram em construção e como contrapartida registrada ao custo do projeto.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

6. Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

O saldo em 31 de dezembro de 2016 de R\$12.777 (R\$15.229 em 31 de dezembro de 2015), está registrado da seguinte forma: R\$11.815 e R\$12.474 referente a terrenos e R\$962 e R\$2.755 em unidades em construção, em 31 de dezembro de 2016 e 2015, respectivamente.

Teste de valor recuperável para os estoques

Conforme os requerimentos do CPC 01 (R1), a Companhia e suas controladas atualizaram seus testes de valor recuperável de estoques durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, e identificou a necessidade de complemento de provisão para redução ao valor recuperável de estoques em alguns projetos (lançados e a lançar), bem como constituição da referida provisão em outros projetos, cujo efeito líquido no resultado do período foi de R\$266.029, (R\$215.838 em 31 de dezembro de 2015) registrados na rubrica de Custos de Incorporação e Vendas Imobiliárias, decorrente principalmente pela revisão da totalidade dos terrenos em estoque da Companhia.

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	128.954
Adições	286.084
Reversões	(64.503)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	350.535
Adições	427.511
Reversões	(182.548)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	595.498

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

7. Investimentos

A seguir, são apresentados os detalhes das principais controladas diretas da Sociedade no encerramento do exercício:

Sociedade	Informações financeiras resumidas das controladas diretas em 31 de dezembro de 2016								
	Número de ações detidas pela Sociedade	Participação no capital votante detidos - %	Patrimônio líquido					Saldo investimento	Provisão passivo a descoberto
			Capital social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido total	Equivalência patrimonial			
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	310.559.277	100,00	189.017	(46.692)	(31.695)	(46.692)	-	(31.695)	
Brookfield Centro-Oeste Empr. Imob. S.A. (*)	1.512.767.302	99,30	1.724.675	(445.870)	21.870	(442.749)	28.525	-	
Brascan Faria Lima SPE S.A.	6.000.000	100,00	6.000	(952)	6.663	(952)	6.663	-	
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.402.462	99,99	4.403	187	5.335	187	5.335	-	
Brookfield Rio de Janeiro Empr. Imob. S.A.	893.218.351	99,99	1.122.524	(261.546)	420.284	(261.546)	420.284	-	
Brookfield MB Participações S.A. (**)	14.823.558	100,00	14.824	(3.123)	(6.621)	(3.123)	-	(6.621)	
BISA Imobiliária Ltda.	999.900	100,00	1.000	4.986	4.789	4.986	4.789	-	
PPR Brookfield Part. S.A.	736	0,00	25.751	(19.084)	7.099	-	-	-	
Brookfield São Paulo Empr. Imob. S.A.	549.048.465	100,00	726.042	(246.770)	(116.379)	(246.770)	-	(116.379)	
Saldo em 31 de dezembro de 2016	-	-	3.814.236	(1.018.864)	311.345	(996.659)	465.596	(154.695)	

(*) O investimento contempla o ágio gerado na aquisição da Brookfield Centro-Oeste no montante de R\$12.777.

(**) A Companhia mantém participação de 0,72% na Brookfield Centro-Oeste.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

Sociedade	Informações financeiras resumidas das controladas diretas em 31 de dezembro de 2015							
	Número de ações detidas pela Sociedade	Participação no capital votante detidos - %	Capital social	Patrimônio Líquido Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido total	Equivalência patrimonial	Saldo investimento	Provisão passivo a descoberto
Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A.	310.559.277	100,00	189.017	(67.350)	14.996	(67.350)	14.996	-
Brookfield Centro-Oeste Empr. Imob. S.A. (*)	549.510.035	99,30	749.041	(520.730)	(441.107)	(520.730)	-	(441.107)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	6.000.000	100,00	6.000	2.995	15.768	2.995	15.770	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	4.402.462	99,99	4.403	140	5.192	140	5.192	-
Brookfield Rio de Janeiro Empr. Imob. S.A.	912.816.391	99,99	1.142.124	(418.097)	701.430	(418.097)	701.429	-
Brookfield MB Participações S.A. (**)	14.823.558	100,00	14.824	(3.671)	(3.078)	(3.671)	-	(3.078)
PPR Brookfield Part. S.A.	903	0,00	1	-	2	(0)	2	-
Brookfield São Paulo Empr. Imob. S.A.	549.048.465	100,00	726.042	(113.172)	130.391	(113.172)	130.392	-
Saldo em 31 de dezembro de 2015			2.831.452	(1.119.885)	423.594	(1.119.885)	867.781	(444.185)

(*) O investimento contempla o ágio gerado na aquisição da Brookfield Centro-Oeste no montante de R\$15.229.

(**) A Companhia mantém participação de 0,72% na Brookfield Centro-Oeste.

Todas as controladas têm como atividade a incorporação imobiliária, exceto quanto as empresas Brascan Real Estate Financial Services S.A. que tem como atividade serviços financeiros, a Brookfield MB Participações S.A. e PPR Brookfield Part. S.A. que tem como atividade participar em outras empresas como investidora e a Bisa Imobiliária Ltda. que tem como atividade a gestão imobiliária.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

A movimentação dos investimentos nas controladas diretas, apresentado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, é como segue:

	31/12/2015	Aumento de capital/ AFAC	Amortização/ baixa da mais valia	Resultado de equivalência patrimonial	Transações de capital envolvendo acionistas não controladores (Nota 15.4)	Cisão (a)	Dividendos	Provisão passivo a descoberto	31/12/2016
Brookfield Rio de Janeiro	701.429	-	-	(261.546)	-	(19.599)	-	-	420.284
Brookfield Centro-Oeste	-	970.359	(2.452)	(442.749)	(57.977)	-	-	(425.879)	41.302
Brookfield São Paulo	130.392	-	-	(246.770)	-	-	-	116.378	-
Brascan Real Estate Financial Serv. S.A.	5.192	-	-	187	-	-	(44)	-	5.335
Brascan Faria Lima SPE S.A.	15.770	-	-	(952)	-	-	(8.155)	-	6.663
Brookfield MB Participações S.A.	-	-	-	(3.123)	(420)	-	-	3.543	-
PPR Brookfield Part. S.A.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	14.996	-	-	(46.692)	-	-	-	31.696	-
Bisa Imobiliária Ltda.	-	1.000	-	4.986	-	-	(1.197)	-	4.789
	867.781	971.359	(2.452)	(996.659)	(58.399)	(19.599)	(9.396)	(274.262)	478.373
Ágios	204.598	-	-	-	-	-	-	-	204.598
Antecipação de dividendos	(60.682)	-	-	-	-	-	44	-	(60.638)
AFAC (Nota 12)	1.884.363	550.983	-	-	-	-	-	-	2.435.346
Total	2.896.060	1.522.342	(2.452)	(996.659)	(58.399)	(19.599)	(9.352)	(274.262)	3.057.679

(a) Cisão parcial da controlada Brookfield Rio de Janeiro Emp. Imob. S.A. e versão do patrimônio cindido para Green Valley II Patrimonial Ltda.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

	Controladora (BR GAAP)							31/12/2015
	31/12/2014	Aumento de capital/ AFAC	Amortização/ baixa da mais valia	Resultado de equivalência patrimonial	Transações de capital envolvendo acionistas não controladores (Nota 15.4)	Dividendos	Provisão passivo a descoberto	
Brookfield Rio de Janeiro	673.050	446.100	-	(417.721)	-	-	-	701.429
Brookfield Centro-Oeste	102.243	-	(4.801)	(519.682)	(3.640)	-	425.880	-
Brookfield São Paulo	-	350.462	-	(104.611)	-	-	(115.459)	130.392
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	5.059	26	-	140	-	(33)	-	5.192
Brascan Faria Lima SPE S.A.	109.510	-	-	3.002	-	(96.742)	-	15.770
Brookfield MB Participações S.A.	617	-	-	(3.669)	(24)	-	3.076	-
PPR Brookfield Part. S.A.	12	-	-	-	(10)	-	-	2
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	75.631	7.128	-	(67.763)	-	-	-	14.996
	<u>966.122</u>	<u>803.716</u>	<u>(4.801)</u>	<u>(1.110.304)</u>	<u>(3.674)</u>	<u>(96.775)</u>	<u>313.497</u>	<u>867.781</u>
Ágios	204.598	-	-	-	-	-	-	204.598
Antecipação de dividendos	(157.457)	-	-	-	-	96.775	-	(60.682)
AFAC (Nota 12)	936.870	947.493	-	-	-	-	-	1.884.363
Total	<u>1.950.133</u>	<u>1.751.209</u>	<u>(4.801)</u>	<u>(1.110.304)</u>	<u>(3.674)</u>	<u>-</u>	<u>313.497</u>	<u>2.896.060</u>

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

Sociedade	Consolidado (IFRS e BR GAAP)						31/12/2016
	31/12/2015	Aumento (redução) de capital/ AFAC	Resultado de equivalência patrimonial	Provisão para passivo a descoberto	Outros	Dividendos	
MB Engenharia SPE 068 S.A.	21.352	(13.266)	(2.548)	-	-	-	5.538
Emerald SPE S.A.	6.709	-	(4.970)	-	-	-	1.739
EGB 02 SPE S.A.	6.157	-	(336)	-	-	(1.480)	4.341
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.641	-	(7)	-	-	-	3.634
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	2.901	-	(648)	-	-	-	2.253
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	32.330	(21.967)	871	-	-	(9.360)	1.874
Horizon 11 Participações Ltda.	26.293	(11.086)	(1.699)	-	-	(489)	13.019
Residencial Maria Callas	5.331	-	-	-	(5.331)	-	-
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	7.359	753	206	-	-	(240)	8.078
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	16.871	-	2.249	-	-	(1.617)	17.503
Brookfield QOPP2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.423	-	(184)	-	-	(3.760)	1.479
Brookfield QOPP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.943	-	24	-	-	-	2.967
Brookfield Empreendimentos Imobiliários SP-11 Ltda.	-	-	(1.400)	1.400	-	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	4.368	-	3.491	-	-	(829)	7.030
Brookfield Cotoxo Emp Imo	7.323	14.178	-	-	(21.501)	-	-
Almirante Tamandaré Empreendimentos Imobiliário Ltda.	7.250	1.937	1.877	-	4.607	(407)	15.264
MB Engenharia SPE 040 S.A.	-	-	(71.668)	71.668	-	-	-
Mb Engenharia Spe 046 S.A	1.183	-	-	-	(1.183)	-	-
MB Engenharia SPE 047 S.A.	-	-	34	(34)	-	-	-
MB Engenharia SPE 048 S.A.	1.357	-	(389)	-	-	-	968
MB Engenharia SPE 049 S.A.	556	-	18	-	-	(4)	570
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. 01 Ltda.	7.506	-	2.853	-	-	(376)	9.983
	166.853	(29.451)	(72.226)	73.034	(23.408)	(18.562)	96.240
AFAC (Nota 12)	178.544	217.483	-	-	-	-	396.027
Antecipação de dividendos	(36.804)	-	-	-	-	10.299	(26.505)
Total	308.593	188.032	(72.226)	73.034	(23.408)	(8.263)	465.762

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

Sociedade	Consolidado (IFRS e BR GAAP)						31/12/2015
	31/12/2014	Aumento (redução) de capital/AFAC	Resultado de equivalência patrimonial	Provisão para passivo a descoberto	Outros	Dividendos	
MB Engenharia SPE 068 S.A.	31.124	(2.800)	(6.972)	-	-	-	21.352
Villa Branca Emp. Econ. Ltda.	8.281	-	(332)	-	(3.104)	(4.845)	-
Emerald SPE S.A.	6.714	-	(5)	-	-	-	6.709
EGB 02 SPE S.A.	9.621	-	328	-	-	(3.792)	6.157
Helbaaco Emp. Imob. Ltda.	2.893	-	572	-	176	-	3.641
Company Sergio Porto Loteamentos Ltda.	3.406	-	(453)	-	(52)	-	2.901
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	31.110	-	1.600	-	-	(380)	32.330
Brookfield - SJD1 11 Emp. Imob. Ltda.	23.181	-	4.082	-	-	(970)	26.293
Residencial Maria Callas Emp. Imob. S.A.	13.738	(10.119)	2.085	-	-	(373)	5.331
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	8.440	-	(507)	-	-	(574)	7.359
Fibra Brookfield FM Emp. Imob. Ltda.	15.770	-	6.034	-	-	(4.933)	16.871
Brookfield SAB Curitiba Emp. Imob. Ltda.	5.317	14.116	-	-	(19.433)	-	-
Brookfield SAB Domingos de Morais Emp. Imob. Ltda.	11.304	5.264	-	-	(16.568)	-	-
Brookfield QOPP2 Emp. Imob. Ltda.	5.030	-	515	-	-	(122)	5.423
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	2.977	-	(34)	-	-	-	2.943
Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	-	-	324	(324)	-	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	2.255	-	2.771	-	-	(658)	4.368
Brookfield Idea Zarvos Emp. Imob. Ltda.	7.344	-	(21)	-	-	-	7.323
Almirante Tamandaré Emp. Imob. Ltda.	7.304	-	(54)	-	-	-	7.250
Brookfield SPE SP-25 Ltda	1.502	-	-	-	(1.502)	-	-
MB Engenharia SPE 040 S.A.	52.089	-	(106.427)	54.338	-	-	-
MB Engenharia SPE 046 S.A.	1.062	-	161	-	-	(40)	1.183
MB Engenharia SPE 047 S.A.	-	-	(950)	950	-	-	-
MB Engenharia SPE 048 S.A.	2.560	-	243	-	-	(1.446)	1.357
MB Engenharia SPE 049 S.A.	1.568	-	163	-	-	(1.175)	556
SPE Brookfield Contorno Leste Emp. Imob. Ltda.	6.704	-	802	-	-	-	7.506
	261.294	6.461	(96.075)	54.964	(40.483)	(19.308)	166.853
AFAC (Nota 12)	127.920	50.624	-	-	-	-	178.544
Antecipação de dividendos	(35.980)	-	-	-	-	(824)	(36.804)
Total	353.234	57.085	(96.075)	54.964	(40.483)	(20.132)	308.593

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Empréstimos de construção (a)	-	-	949.056	1.110.491
Empréstimos de capital de giro (b)	-	110.627	140.537	380.277
Debêntures (c)	-	261.449	-	261.449
Notas Promissórias (d)	-	-	8.076	-
Total de empréstimos com terceiros	-	372.076	1.097.669	1.752.217
Circulante	-	327.076	693.572	1.030.296
Não circulante	-	45.000	404.097	721.921
	-	372.076	1.097.669	1.752.217

8.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos

- (a) Os empréstimos de construção referem-se a financiamentos obtidos para projetos imobiliários específicos. Em 31 de dezembro de 2016, os empréstimos são atualizados pela TR mais taxa de juros de 8,3% a.a. à 14,0% a.a. (8,3% a.a. à 12,5% a.a. em 31 de dezembro de 2015) com taxa efetiva média ponderada de 10,6% + TR (9,9% + TR em 31 de dezembro de 2015). Em 31 de dezembro de 2016, os empréstimos possuem vencimentos até 2021 e são garantidos por terrenos, recebíveis e benfeitorias daqueles projetos especificamente financiados.
- (b) Em 31 de dezembro de 2016, os empréstimos de capital de giro foram atualizados, principalmente pelo CDI mais taxas de juros entre -0,22% a.a. e 3,5% a.a. (1,3% a.a. e 3,5% a.a. em 31 de dezembro de 2015). A taxa efetiva média desses empréstimos, em 31 de dezembro de 2016, é equivalente a 2,2% a.a. + CDI (2,7% a.a. + CDI em 31 de dezembro de 2015). Este saldo é composto também por empréstimos com as seguintes características: IPCA + 6,66% a.a. em 31 de dezembro de 2016 (IPCA + 5,9% a.a. a 8,0% a.a. em 31 de dezembro de 2015). Esses empréstimos possuem vencimentos até 2024 e são garantidos por aval, cessão fiduciária e hipoteca de terreno.

A Companhia possuía certificados de recebíveis imobiliários lastreados por cédula bancária o qual foi liquidado em 12 de janeiro de 2016 (R\$26.997 em 31 de dezembro de 2015). A remuneração destes certificados era atrelada a variação do CDI + 1,3% a.a.

Em 6 de julho de 2016, a Companhia efetuou a quitação antecipada no montante de R\$ 67.440, cujo vencimento era previsto para 22 de outubro de 2019.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

8.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos--Continuação

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas possuem saldo de certificados de recebíveis imobiliários lastreados por Cédulas de Crédito Bancário ("CCB"), no montante total de R\$ 50.593 (R\$ 85.217 em 31 de dezembro de 2015). Em 15 de setembro de 2016, as CCBs sofreram repactuação, conforme previsto em contrato, passando a ser corrigidas por taxas equivalentes ao IPCA + 6,66% a.a. e 98,00% do CDI, tendo ambas vencimento em 15 de setembro de 2017.

- (c) Em 1º de setembro de 2009, a Companhia aprovou registro de distribuição pública de 36.606 debêntures simples, não conversíveis em ações em duas séries, perfazendo o montante total de R\$ 366.060. A emissão foi aprovada em reunião de Conselho de Administração realizada em 18 de novembro de 2009 e possuem data de liquidação de 15 de janeiro de 2014 na 1ª série e 15 de janeiro de 2016 na 2ª série. Na data de 15 de janeiro de 2014 a 1ª série foi quitada cumprindo o fluxo contratado, pelo valor total de R\$ 150.272, sendo R\$ 142.330 de principal e R\$ 7.942 de juros. Conforme previsto, a 2ª série foi quitada conforme contrato em 15 de janeiro de 2016 pelo montante de R\$ 66.311.

Em 03 de março de 2011, a Companhia aprovou a emissão de 300.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, todas nominativas e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 300.000. A emissão possui datas de liquidação em 02 de março de 2015 na 1ª série e 01 de março de 2016 na 2ª série. Estas debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados e depois de decorridos noventa dias da respectiva subscrição ou aquisição, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM nº 476. Conforme previsto, a 2ª série foi quitada em 01 de março de 2016 pelo montante de R\$ 81.507.

Em 05 de agosto de 2011 foram emitidas 300.000 debêntures em 2 séries, não conversíveis em ações, totalizando R\$300.000 na data de emissão. As debêntures renderão juros correspondentes a CDI + 1,55% a.a., para a 1ª Série, e CDI + 1,75% a.a., para a 2ª Série, com vencimento em 10 de agosto de 2015 para a 1ª série e 08 de agosto de 2016 para a 2ª série.

A Companhia convocou Assembleia Geral de Debenturistas referentes às 3ª e 4ª emissão de debêntures, as quais foram realizadas em 17 de dezembro de 2013 e 06 de janeiro de 2014, respectivamente, para deliberar e apreciar sobre a alteração da classificação de rating mínimo que consta da cláusula 8.1.18 e 7.1.18, respectivamente, da Escritura de Emissão de "A" para "BBB+" e "BBB", respectivamente.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

8.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos--Continuação

Por unanimidade, os titulares representando 97,49% das debêntures em circulação da 1ª Série e 93,60% das debêntures da 2ª Série, referentes a 3ª emissão, e 98,27% das debêntures em circulação da 4ª emissão, deliberaram aprovar sem qualquer ressalva a alteração da classificação de rating mínimo. Foi celebrado então aditamento à Escritura com alteração das cláusulas 8.1.18 e 7.1.18, respectivamente, de forma a constar tal alteração.

Adicionalmente, foi deliberada a alteração do spread ou sobretaxa da remuneração das debêntures estabelecida na cláusula 4.2.2 das referidas Escrituras a partir de 07 de janeiro de 2014, conforme descrito a seguir:

- 3ª Emissão: (i) 1,60% a.a. base 252 dias úteis, para 3,74% a.a. base 252 dias úteis, para a 1ª Série; e (ii) 1,75% a.a. base 252 dias úteis, para 3,90% a.a. base 252 dias úteis, para a 2ª Série; com o consequente aditamento à Cláusula 4.2.2 da Escritura para refletir o deliberado; e
- 4ª Emissão: (i) 1,55% a.a. base 252 dias úteis, para 3,84% a.a. base 252 dias úteis, para a 1ª Série; e (ii) 1,75% a.a. base 252 dias úteis, para 4,04% a.a. base 252 dias úteis, para a 2ª Série; com o consequente aditamento à Cláusula 4.2.2 da Escritura para refletir o deliberado.

Em 24 de fevereiro de 2015, a Companhia aprovou a emissão de 50.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e fidejussória, em série única, escriturais e nominativas, perfazendo o montante total de R\$500.000. As debêntures foram emitidas em série única com as seguintes condições: amortização de principal em três parcelas semestrais consecutivas, sendo o primeiro pagamento em 24 de fevereiro de 2017, juros remuneratórios equivalentes à taxa CDI + 2,50% a.a., e custo de captação de R\$ 7.661. A emissão teve como coordenadores o Banco Bradesco BBI S.A. e Banco Itaú BBA S.A.. Em 25 de junho de 2015, a Companhia efetuou a liquidação antecipada desta operação no montante de R\$ 523.747.

Na data de 10 de agosto de 2015 a 1ª série foi quitada cumprindo o fluxo contratado, pelo valor total de R\$ 41.531, sendo R\$ 38.380 de principal e R\$ 3.151 de juros. Conforme previsto, a 2ª série foi quitada conforme contrato em 08 de agosto de 2016 pelo montante de R\$ 121.548, sendo R\$ 111.620 de principal e R\$ 9.928 de juros

- (d) Em 15 de setembro de 2016 a Companhia celebra Instrumento Particular de Confissão de Dívida com PPR Par Participações S.A. comprometendo-se a pagar o saldo de R\$ 7.895, oriundos de obrigação contratual de pagamento de dividendos fixos (vide Nota 16.4). Essa dívida foi atualizada a taxa de juros de 6,69% a.a. até a data de liquidação em 15 de março de 2017.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

8.1. Resumo das características dos empréstimos e financiamentos--Continuação

As parcelas dos empréstimos e financiamentos tem o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
2016	-	327.076	-	1.030.294
2017	-	45.000	693.572	533.563
2018	-	-	292.456	116.929
2019	-	-	87.238	59.149
Após 2019	-	-	24.403	12.282
Total	-	372.076	1.097.669	1.752.217

8.2. Resumo das cláusulas restritivas (Covenants)

As debêntures e alguns contratos de capital de giro possuem hipóteses usuais de vencimento antecipado, incluindo a não manutenção de índices financeiros apurados e revisados trimestralmente pelo agente fiduciário, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas e informações complementares, incluindo informações referentes a recebíveis, dívida líquida e patrimônio líquido, além da necessidade de manutenção de determinados ratings mínimos, conforme mencionado na Nota 8.1.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a Companhia e suas controladas encontravam-se adimplentes com todas as cláusulas restritivas (*covenants*) envolvendo seus empréstimos e financiamentos, exceto em 2015, quanto ao rating, conforme descrito anteriormente.

9. Adiantamentos de clientes

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Excedente de recebimentos de clientes (a)	113.513	242.897
Obrigações por permutas (b)	506.235	685.066
	619.748	927.963
Circulante	184.451	328.818
Não circulante	435.297	599.145
	619.748	927.963

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

9. Adiantamentos de clientes--Continuação

- (a) O saldo refere-se aos montantes recebidos por conta da venda de unidades imobiliárias que superam as receitas reconhecidas até a presente data (entrada e parcelas pagas em projetos ainda em processo de construção cuja receita é reconhecida ao longo da construção).
- (b) Refere-se a obrigação por permutas físicas (compra de terrenos), registradas a valor justo na data da transação, as quais serão liquidadas mediante a entrega de unidades imobiliárias que até a presente data encontram-se em fase de construção. A liquidação ocorre tempestivamente de acordo com a evolução do processo de construção das unidades imobiliárias.

10. Outros passivos financeiros

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Obrigações referentes a operações de securitização (a)	-	118.279
Dividendos fixos (b)	-	39.401
Outros (c)	28.387	56.525
	28.387	214.205
Circulante	24.509	22.282
Não circulante	3.878	191.923
	28.387	214.205

- (a) Em 6 de julho de 2016, a Companhia efetuou a recompra da carteira coobrigada cedida, encerrando assim a coobrigação junto à securitizadora relativa ao desempenho dos certificados de recebíveis imobiliários, descritos na Nota 4.
- (b) Em 15 de setembro de 2016 a Companhia distribuiu R\$ 29.220 referentes a obrigação contratual de pagamento de dividendos fixos relativos à operação com a PPR Par. Participações S.A. envolvendo a controlada indireta PPR Brookfield Participações S.A. (vide Nota 16.4) e compromete-se a pagar o saldo de R\$ 7.895, atualizados a taxa de juros de 6,69% a.a. e com vencimento em 15 de março de 2017. Essa dívida encontra-se registrada nos "Empréstimos e financiamentos, no passivo circulante, (vide nota 8).
- (c) Saldo composto principalmente de distratos - devolução de unidades e saldos a pagar com parceiros dos empreendimentos.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

11. Provisões

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Provisão para contingências (Nota 12.1)	297.656	228.517
Provisão de garantia (Nota 12.2)	161.379	139.348
Provisão para passivo a descoberto (Nota 7)	133.498	60.464
Provisão custos adicionais projetos concluídos	12.429	27.295
Provisão custos adicionais contratos - PMG (Nota 13)	75.948	124.786
Provisão multa atraso entrega projetos (Nota 12.3)	99.054	165.524
Outras provisões (a)	30.739	46.170
	810.703	792.104
Circulante	351.441	422.536
Não circulante	459.262	369.568
	810.703	792.104

(a) Saldo composto basicamente pela provisão para conclusão das obras em projetos Minha Casa Minha vida, no montante de R\$24.182 em 31 de dezembro de 2016 (R\$35.759 em 31 de dezembro de 2015).

As provisões na controladora correspondem substancialmente a provisão para passivo a descoberto das controladas Brookfield MB Participações S.A., Brookfield São Paulo Emp. Imob. S.A. e Brookfield Emp. Econômicos S.A. no montante de R\$ 154.696 em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 428.958 em 31 de dezembro de 2015).

11.1. Depósitos judiciais e contingências

Avaliação de provisão para contingência

A avaliação do valor possível dos processos judiciais, assim como, 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.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

11. Provisões--Continuação

11.1. Depósitos judiciais e contingência--Continuação

Avaliação de provisão para contingência--Continuação

A movimentação da provisão para contingências é a seguinte:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Cível	Tributária	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2014	39.884	43.130	40.133	123.147
Adições	149.717	8.806	27.602	186.125
Reversões	(27.682)	(53)	(12.327)	(40.062)
Pagamentos	(21.138)	-	(19.611)	(40.749)
Mudança % de participação	-	-	56	56
Saldos em 31 de dezembro de 2015	140.781	51.883	35.853	228.517
Adições/ reversões	102.965	7.565	27.938	138.468
Pagamentos	(48.915)	(270)	(20.144)	(69.329)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	194.831	59.178	43.647	297.656

A Companhia e suas controladas possuem os seguintes valores estimados de ações judiciais possíveis e prováveis, segregadas segundo a sua natureza e probabilidade de perda:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Prováveis	Possíveis	Prováveis	Possíveis
Cível	194.831	288.631	140.781	84.120
Tributária	59.178	259.347	51.883	50.220
Trabalhista	43.647	316.725	35.853	114.928
Total	297.656	864.703	228.517	249.268

Processos tributários

Em relação as ações judiciais que discutem a cobrança do PIS e da COFINS incidentes a partir de fevereiro de 1999, respectivamente, sobre a receita bruta de venda de bens imóveis, obtivemos liminar suspendendo a exigibilidade do tributo, mas as decisões de 1ª e 2ª instâncias foram desfavoráveis. Dessa forma, foram efetuados os depósitos judiciais dos tributos referentes ao PIS e á COFINS até outubro de 2002 (saldos de R\$ 66.502 e R\$ 63.588 em 31 de dezembro de 2016 e 2015, respectivamente). Aguardamos a decisão do Superior Tribunal Federal ("STF"). Em 31 de dezembro de 2016, a causa se encontra integralmente provisionada e com possibilidade de perda provável no valor de R\$ 9.627 e R\$ 47.840 (R\$ R\$ 8.455 e R\$ 42.013 em 31 de dezembro de 2015).

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

11. Provisões--Continuação

11.1. Depósitos judiciais e contingências--Continuação

Processos trabalhistas

Nos termos da legislação trabalhista brasileira (Artigo 455 da CLT e inciso IV da Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho), a Companhia e suas controladas são subsidiariamente responsáveis (responsabilidade indireta) pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das empresas prestadoras de serviço (subempreiteiros) contratadas (responsabilidade direta e principal). A Companhia e suas controladas somente deverão cumprir tais obrigações na hipótese daquelas empresas deixarem de cumpri-las. A Companhia e suas controladas têm por princípio determinar aos subempreiteiros o cumprimento de todas as exigências trabalhistas e previdenciárias, inclusive na apresentação dos respectivos comprovantes de recolhimentos. Na existência de reclamação trabalhista contra esses subempreiteiros, a Companhia e suas controladas exigem deles a celebração de acordo com os colaboradores e a exclusão da Companhia do polo passivo da ação.

O índice de atualização monetária dos débitos trabalhistas (TRD – Taxa Referencial Diária) foi objeto de Arguição de Inconstitucionalidade nº 0000479-60.2011.5.04.0231 perante o Tribunal Superior do Trabalho (“TST”). Esse é o índice que também atualiza os valores de contingenciamento da carteira de processos trabalhistas.

Em 04 de agosto de 2015, o TST julgou inconstitucional a utilização da TRD como índice de correção monetária, devendo ser utilizado o Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (“IPCA-E”). O STF, por liminar, suspendeu essa decisão do TST, de modo que a TRD se mantém como índice de atualização. A Companhia com auxílio de seus consultores jurídicos internos e externos está analisando e monitorando a questão e tão logo a questão seja julgada em definitivo, a Companhia adotará as medidas necessárias, incluindo a mensuração dos montantes envolvidos, que envolve cálculos complexos e detalhados, bem como a atualização das possibilidades de eventuais perdas a serem refletidas nas informações trimestrais, se houver.

Processos cíveis

A Companhia e suas controladas são ré em ações judiciais, onde se pleiteiam questões usuais e peculiares, relacionadas com os negócios de incorporação imobiliária e construção civil.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

11. Provisões--Continuação

11.1. Depósitos judiciais e contingências--Continuação

Processos cíveis--Continuação

Essas ações judiciais têm por objetivo pedidos: (i) liminares para sustar a execução extrajudicial dos contratos de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária; (ii) declaração de nulidade de cláusula contratual; (iii) rescisão contratual cumulados com restituição de quantias pagas; (iv) revisão de cláusulas contratuais com restituição de quantias pagas; (v) indenização por danos (morais, materiais ou lucros cessantes) causados à vizinhos de obras ou clientes; (vi) obrigação de fazer ou não, relativamente aos contratos de compra e venda de imóvel e/ou à unidade autônoma adquirida pelos clientes; e (vii) Ação de Repetição de Indébito da Comissão de Corretagem.

11.2. Provisão de garantia

As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia oferecido é de 5 anos a partir da entrega do empreendimento. A provisão para garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia, a qual considera o valor presente das saídas de benefícios econômicos futuros, que será exigida de acordo com as obrigações da Companhia e suas controladas de prestação de garantia prevista na legislação comercial local. A estimativa foi feita com base em tendências históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, processos de construções alterados e outros eventos que afetem a qualidade das unidades construídas.

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2016 o montante de R\$ 161.379 provisionado cobrir os gastos futuros com execução de garantia (R\$ 139.348 em 31 de dezembro de 2015).

11.3. Provisão de multa por atraso na entrega de projetos

A Administração da Companhia atualiza mensalmente o cronograma de entrega de seus empreendimentos, e sempre que identifica atrasos na entrega de empreendimentos, efetua o correspondente ajuste na provisão de multas por atraso na entrega de projetos. A Companhia possui em 31 de dezembro de 2016 o montante provisionado de R\$ 99.054 (R\$ 165.524 em 31 de dezembro de 2015), em linha com os requerimentos do parágrafo 36 do CPC 17 (R1) – Contratos de Construção.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas

Os saldos e as transações entre a Companhia e suas controladas, que são suas partes relacionadas, foram eliminados na consolidação e não estão apresentados nas demonstrações financeiras. Os detalhes a respeito das transações entre a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto e outras partes relacionadas estão apresentados a seguir.

O saldo de adiantamentos para futuro aumento de capital de R\$ 2.435.346, registrado em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 1.884.363 em 31 de dezembro de 2015), refere-se a adiantamentos para às empresas Brookfield Empreendimentos Econômicos S.A., Brookfield São Paulo, Brookfield Centro-Oeste, Brookfield Rio de Janeiro, Brascan Faria Lima e Brascan Real Estate Financial Services S.A.. Esses adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e têm previsão de capitalização em até 12 meses.

Em 29 de julho de 2008, a Brookfield Rio de Janeiro adquiriu, a valor de mercado da Brascan Imobiliária Hotelaria e Turismo S.A., terreno localizado no bairro de São Conrado, no Rio de Janeiro. O valor de aquisição foi de R\$44.554, tendo sido pago R\$10.000 de sinal, restando um saldo de R\$34.554 que se refere à permuta de 27,5% do VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$125.651 do empreendimento a ser desenvolvido no local, o Gávea Green Residencial que foi lançado em agosto de 2008. O saldo remanescente de R\$ 33.864 em 31 de dezembro de 2016 e 2015, encontra-se registrado no "Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento" no passivo não circulante.

Em 28 de setembro de 2011, Torre Sigma Participações S.A. e Sigma Mall Participações S.A. ("Adquirentes"), ambas indiretamente controladas pela Brookfield Brasil Ltda., acionista controladora da Companhia adquiriram da controlada indireta Brookfield São Paulo, 80% do terreno no qual estão sendo construídas as torres Sigma e Mall, parte integrante do empreendimento Brookfield Towers na cidade de São Paulo. Nessa transação ficou acordado que a Brookfield São Paulo realizará a construção em regime de preço máximo garantido "PMG" do referido projeto.

O valor total de negociação chega a aproximadamente R\$ 373.000, sendo R\$130.000 referentes à venda do terreno e o restante ao contrato de construção para uma área total de aproximadamente 66.000 m². O pagamento foi feito com um recebimento de 20% de entrada em setembro de 2011 (aproximadamente R\$ 75.000), referente à primeira parcela do terreno. O saldo restante foi liquidado através da realização de uma operação estruturada junto à uma instituição financeira, sendo recebido o valor de R\$ 268.789 (R\$ 47.331 referente a última parcela do terreno), e o restante do valor no montante de R\$ 221.458 refere-se a antecipação do contrato de PMG conforme contrato de acordo de copropriedade e de parceria para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e outras avenças, valor este que foi liberado ao longo do quarto trimestre de 2013.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

Em 24 de setembro de 2013, as Adquirentes concluíram a compra da parcela remanescente de 20% do terreno em questão pelo valor total corrigido de R\$ 82,145. Do valor total desta venda, R\$ 45.885 foram pagos pelas Adquirentes em 31 de dezembro de 2014, devendo o saldo remanescente ser liquidado em 24 parcelas corrigidas também pelo INCC-DI -1 a partir de 31 de outubro de 2013.

Adicionalmente à aquisição da parcela remanescente do terreno, foi acordada na mesma data a contratação dos 20% remanescentes do contrato de PMG pelo preço máximo de R\$ 67.000, atualizados pelo INCC-DI -1 a partir de março de 2013. Tal saldo será repassado pelas Adquirentes à Companhia em parcelas mensais, de acordo com a evolução da construção do empreendimento.

O Conselho de Administração da Companhia tomou como base para aprovação do valor de venda da parcela remanescente do terreno bem como do valor remanescente do contrato de PMG, dois laudos de avaliação do imóvel a peritos independentes, de forma a certificar que a transação fosse efetuada em condições compatíveis com as de mercado. A obtenção dos laudos teve como intuito obter um balizador dos valores médios praticados pelo mercado. O valor total da transação supera o montante médio indicado pelos referidos laudos.

Os contratos de PMG possuem determinadas cláusulas de garantia de entrega a favor dos Adquirentes que preveem penalidades para a Companhia em caso de atrasos na entrega, quais sejam: (a) multa por atraso caso a entrega seja efetuada após 31 de maio de 2015; e (b) penalidade compensatória pelo atraso equivalente ao valor de locação das unidades autônomas que os compradores estariam recebendo caso a obra fosse concluída no prazo.

Durante o exercício de 2015, a Administração da Companhia revisou o cronograma de execução do projeto e conseqüentemente as datas esperadas de entrega do empreendimento, com base na evolução das obras, de forma que, a data esperada de entrega do empreendimento passou a ser abril de 2017, fazendo com que as cláusulas de garantia de entrega a favor dos Adquirentes passassem a ser consideradas prováveis de serem exigíveis.

Adicionalmente, em consonância com o disposto no parágrafo 36 do CPC 17 (R1) – Contratos de Construção, que determina que quando for provável que os custos totais do contrato excederão a receita total do contrato, a perda esperada deve ser reconhecida imediatamente como despesa, a Companhia analisou as margens esperadas com base nos contratos de PMG em comparação com os custos orçados atualizados em 31 de dezembro de 2016 e identificou que tais custos superam os valores contratados pelo PMG em aproximadamente R\$ 75.948 (R\$ 124.786 em 31 de dezembro de 2015). Este montante foi registrado também no passivo não circulante em contrapartida ao Custo de Incorporação e Vendas Imobiliárias no resultado do exercício.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

As operações de empréstimos entre partes relacionadas são decorrentes da necessidade do financiamento operacional das subsidiárias, e são remunerados pela variação do CDI + 1,00% a.a., como segue:

	Controladora (BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Empréstimos				
Brascan Faria Lima SPE S.A.	-	-	1.089	44.941
Brookfield Brasil Ltda	-	-	-	320
BRKB RE Opp Fund LLC	-	-	1.490.069	655.971
Total	-	-	1.491.158	701.232
Dividendos a receber				
BISA Imobiliaria Ltda	1.196	-	-	-
Brookfield Centro-Oeste	878	1.278	-	-
Total	2.074	1.278	-	-
Juros capitalizados				
Brookfield Rio de Janeiro	70.661	68.707	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	42.262	41.694	-	-
Brookfield São Paulo	143.987	124.720	-	-
Brookfield Centro-Oeste	130.800	132.093	-	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	-	35.442	-	-
Total	387.710	402.656	-	-
Total geral	389.784	403.934	1.491.158	701.232
Circulante	2.074	1.278	-	-
Não circulante	387.710	402.656	1.491.158	701.232
	389.784	403.934	1.491.158	701.232

Em 15 de setembro de 2014 foi celebrado o instrumento de mútuo entre a Companhia e sua acionista BRKB RE Opp Fund LLC no montante máximo a ser liberado de R\$ 430.000, sem remuneração do saldo de principal, o qual deverá ser liquidada em uma única parcela 12 meses após a assinatura do respectivo contrato. Em 4 de dezembro de 2014, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração o cancelamento da parcela de R\$ 130.000 do montante máximo aprovado. De acordo com o CPC 38, tendo em vista o mútuo ter sido pactuado sem remuneração de principal ("interest free"), a diferença entre o valor de face do mútuo e seu valor justo (descontado a valor presente por uma taxa equivalente a de mercado, neste caso pelo CDI + 1,5% a.a.), deve ser considerada pela Controladora como contribuição de capital, no montante de R\$ 31.151 no momento do recebimento dos recursos.

Em 12 de março de 2015 o montante de R\$ 100.000 foi parcialmente convertido em capital e reservas, conforme descrito na Nota 15 b.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

Em 15 de setembro de 2015 foi celebrado o Segundo Aditamento ao contrato de mútuo realizado em 15 de setembro de 2014, com o objetivo de prorrogar a data de pagamento do valor remanescente de R\$200.000 pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data da assinatura do Segundo Aditamento. Sendo assim, de acordo com o CPC 38, tendo em vista o mútuo ter sido pactuado sem remuneração de principal (“interest free”), a diferença entre o valor de face do mútuo e seu valor justo (descontado a valor presente por uma taxa equivalente a de mercado, neste caso pelo CDI + 3,0% a.a.), deve ser considerada pela Controladora como contribuição de capital, no montante adicional de R\$104.777.

Em 15 de junho de 2015 foi celebrado novo instrumento de mútuo entre a Companhia e sua acionista BRKB RE Opp Fund LLC no montante máximo a ser liberado de R\$ 1.000.000, sem remuneração do saldo de principal, o qual deverá ser liquidada em uma única parcela em até 24 meses após a data do primeiro desembolso. Em 19 de junho de 2015 a Companhia recebeu a liberação de R\$ 529.000 e em 7 de agosto de 2015 a liberação de R\$ 210.000, ambos referente a este instrumento. De acordo com o CPC 38, tendo em vista o mútuo ter sido pactuado sem remuneração de principal (“*interest free*”), a diferença entre o valor de face do mútuo e seu valor justo (descontado a valor presente por uma taxa equivalente a de mercado, neste caso pelo CDI + 3,0% a.a.), deve ser considerada pela Controladora como contribuição de capital, no montante de R\$ 135.868 e R\$ 50.027 no momento do recebimento dos recursos, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2015 foi celebrado o Primeiro Aditamento referente ao contrato acima, onde as partes concordam em postergar a data de vencimento da primeira liberação de R\$ 529.000 de 24 meses para 84 meses. Sendo assim, o montante total referente a contribuição de capital desta liberação passou a ser de R\$ 341.824. Em 30 de dezembro de 2016 foi celebrado um segundo aditamento ao contrato de mútuo celebrado entre as partes em 15 de junho de 2015, com o objetivo de prorrogar a data de vencimento da segunda tranche, equivalente ao montante de R\$ 210.000, pelo prazo de 7 anos a contar da data do primeiro desembolso ocorrida em 19 de junho de 2015, sem alteração das demais características. Com base na nova data de vencimento, a Administração recalculou a contribuição de capital sobre o prazo remanescente de 66 meses, aumentando o valor da contribuição de capital destes contratos em R\$ 106.428.

Em 9 de setembro de 2015 foi celebrado novo instrumento de mútuo entre a Companhia e sua acionista BRKB RE Opp Fund LLC no montante máximo a ser liberado de R\$ 1.000.000, sem remuneração do saldo de principal, o qual deverá ser liquidada em uma única parcela em até 5 anos após a data do primeiro desembolso. De acordo com o CPC 38, tendo em vista o mútuo ter sido pactuado sem remuneração de principal (“*interest free*”), a diferença entre o valor de face do mútuo e seu valor justo (descontado a valor presente por uma taxa equivalente a de mercado, neste caso pelo CDI + 3,5% a.a.), deve ser considerada pela Controladora como contribuição de capital.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

Em 04 de abril de 2016 foi celebrado o Primeiro Aditamento referente ao contrato acima, onde as partes concordam em aumentar o montante máximo a ser liberado para R\$ 2.500.000. Em 30 de dezembro de 2016 foi celebrado um segundo aditamento ao contrato de mútuo celebrado entre as partes em 09 de setembro de 2015, com o objetivo de prorrogar a data de vencimento dos desembolsos no montante de R\$ 1.369.000, ocorridos do período de 15/09/2015 a 30/06/2016 pelo prazo de 7 anos a contar da data do primeiro desembolso ocorrida em 15 de setembro de 2015, sem alteração das demais características. Com base na nova data de vencimento, a Administração recalculou a contribuição de capital sobre o prazo remanescente de 69 meses, aumentando o valor da contribuição de capital destes contratos em R\$ 189.899.

De todos os contratos celebrados, foram liberados até 31 de dezembro de 2016 R\$ 3.226.999, sendo R\$ 1.339.000 liberados no exercício de 2015, os quais geraram uma contribuição de capital no montante de R\$ 1.986.320, sendo R\$ 1.242.721 no exercício de 2016, R\$ 712.448 em 31 de dezembro de 2015 e R\$ 31.151 no exercício de 2014.

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Empréstimos				
Mb Engenharia Spe 068 S.A	707	707	-	-
Spe Brook Contorno Leste	-	731	-	-
Mb Engenharia Spe 040 S.A	14.995	15.035	-	-
Mb Engenharia Spe 046 S.A	-	461	-	-
Mb Engenharia Spe 047 S.A	2.184	2.184	-	-
Mb Engenharia Spe 048 S.A	659	659	-	-
Mb Engenharia Spe 049 S.A	673	673	-	-
Egb 02 Spe S.A.	547	547	-	-
Brookfield Sab L'Adresse	-	1.626	-	-
Horizon 11 Part. Ltda	3.219	3.219	-	-
Residencial Maria Callas	-	2.985	-	-
Brookfield Paysage Spe Lt	-	918	-	-
Fibra Brookfield Fm Empr.	1.367	1.367	-	-
Brookfield Qopp 2 Emp Imo	526	526	-	-
Brookfield Qopp Emp Imob	10.350	10.350	-	-
Brookfield Empr Imob Sp11	1.063	1.063	-	-
Brookfield Brasil Ltda.	-	-	-	320
BRKB RE Opp Fund LLC	-	-	1.490.069	655.971
Total	36.290	43.051	1.490.069	656.291

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Dividendos				
Mb Engenharia Spe 046 S.A.	-	46	-	-
Mb Engenharia Spe 047 S.A.	17	17	-	-
Mb Engenharia Spe 048 S.A.	70	70	-	-
Egb 02 Spe S.A.	82	206	-	-
Company Sergio Porto Lot.	1.162	1.162	-	-
Brookfield Empr Imob Sp11	961	961	-	-
Brookfield Qopp 2 Emp Imo	122	-	-	-
Brookfield Sab L'Adresse	201	-	-	-
Fibra Brookfield Fm Empr.	1.617	-	-	-
Mb Engenharia Spe 049 S.A.	112	107	-	-
Brookfield Empr Imob Sp13	1.506	-	-	-
Spe Brook Contomo Leste	376	-	-	-
Brookfield Spe Sp-23 S.A.	-	-	391	-
Brookfield Empr Imob Sp18	407	677	-	-
Total	6.633	3.246	391	-
Juros capitalizados				
Emerald SPE S.A.	761	761	-	-
MB Engenharia SPE 040 S.A.	5.082	5.082	-	-
MB Engenharia SPE 047 S.A.	314	314	-	-
MB Engenharia SPE 049 S.A.	108	108	-	-
MB Engenharia SPE 068 S.A.	827	827	-	-
Brookfield SAB L'Adresse Emp. Imob. Ltda.	-	26	-	-
Brookfield - SJD1 11 Emp. Imob. Ltda	3.120	3.120	-	-
Residencial Maria Callas Emp Imob S.A.	-	375	-	-
Brookfield Paysage San Lorenzo SPE Ltda.	-	72	-	-
Fibra Brookfield FM Emp Imob Ltda.	92	92	-	-
Brookfield Ideia Zarcos Emp. Imob. Ltda	-	1.397	-	-
Brookfield QOPP Emp. Imob. Ltda.	132	132	-	-
Brookfield Emp. Imob. SP-11 Ltda.	31	31	-	-
Tamboré Camanducaia 1 Emp. Imob. Ltda.	1	1	-	-
Almirante Tamandaré Emp. Imob. Ltda.	6	6	-	-
SPE Brookfield Contomo Leste Emp. Imob. Ltda. (*)	-	1	-	-
Brookfield SAB Curitiba Emp. Imob. Ltda.	-	90	-	-
SPE Brookfield Contomo Leste Emp. Imob. Ltda.	-	1	-	-
Total	10.474	12.436	-	-
Total geral	53.397	58.733	1.490.460	656.291
Circulante	6.633	3.246	391	-
Não circulante	46.764	55.487	1.490.069	656.291
	53.397	58.733	1.490.460	656.291

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

	Controladora (BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
AFAC				
Brookfield Rio de Janeiro	853.358	280.388	-	-
Brookfield Emp. Econômicos S.A.	43.758	19.083	-	-
Brookfield São Paulo	693.160	182.880	-	-
Brookfield Centro-Oeste	844.443	1.400.793	-	-
Brascan Faria Lima SPE S.A.	605	1.197	-	-
Brascan Real Estate Financial Services S.A.	22	22	-	-
Total	2.435.346	1.884.363	-	-
	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
AFAC				
Spe Brook Contorno Leste	780	780	-	-
Mb Engenharia Spe 040 S.A	328.454	115.342	-	-
Mb Engenharia Spe 046 S.A	-	1	-	-
Mb Engenharia Spe 047 S.A	5.993	5.993	-	-
Emerald Spe S.A	3.239	2.157	-	-
Company Sergio Porto Lot.	678	678	-	-
Residencial Maria Callas	-	60	-	-
Brookfield Paysage Spe Lt	-	2.553	-	-
Fibra Brookfield Fm Empr.	7.750	-	-	-
Brookfield Qopp Emp Imob	1.547	1.253	-	-
Brookfield Empr Imob Sp11	38.505	33.879	-	-
Brookfield Cotoxo Emp.Imob. Ltda	-	14.148	-	-
Brookfield Empr Imob Sp18	2.728	1.700	-	-
Horizon 11 Part. Ltda	6.353	-	-	-
Brookfield Spe Sp-23 S.A.	-	-	3.047	425
Total	396.027	178.544	3.047	425

Na Controladora, os principais saldos de transações financeiras realizadas com partes relacionadas, classificados nas demonstrações de resultados como receitas e despesas financeiras, estão demonstrados como segue:

	Controladora (BR GAAP)			
	Receitas financeiras		Despesas financeiras	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Empréstimos				
Brookfield Centro_Oeste	-	40.529	-	-
Brookfield Emp. Economicos S.A.	-	2.525	-	-
BRKB RE Opp Fund LLC	-	-	(188.819)	(55.318)
Brascan Faria Lima SPE S.A.	-	-	(4.844)	-
	-	43.054	(193.663)	(55.318)

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

12. Transações com partes relacionadas--Continuação

12.1. Remuneração da Administração

A remuneração base e variável paga aos Administradores e da Diretoria foi de:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Conselho de Administração, Comitê de Auditoria e Conselho Fiscal		
Remuneração	224	715
Diretoria		
Remuneração base	6.132	4.627
Benefício pós emprego	245	162
Remuneração variável e outros benefícios	2.051	6.256
Total	<u>8.652</u>	<u>11.760</u>

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária foi realizada em 29 de abril de 2016 para aprovação da remuneração total, fixa e variável para o exercício de 2016 foi de R\$ 13.000.

A remuneração da Administração da Companhia e da Diretoria é determinada pelo Comitê de Remuneração e aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia considerando o desempenho dos administradores e diretores e as tendências de mercado.

A remuneração variável de longo prazo concedida aos administradores era representada por Plano de opções de compra, o qual foi cancelada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de julho de 2015. Detalhes na Nota 14.

A Administração da Companhia e suas controladas possuem política de transações com partes relacionadas vigente e formalizada que define o que são partes relacionadas, cujas definições estão de acordo com a Deliberação CVM nº 560/2008 e CPC 05 (R1) - Divulgação sobre partes relacionadas, regras e alçadas de aprovação de transações entre partes relacionadas e critérios de divulgação de tais transações (equivalente a o IAS 24), assim como, define o que são situações de conflitos de interesse, como tais conflitos devem ser divulgados e quais são os instrumentos de controle da Companhia e suas controladas para tais situações.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

13. Pagamentos baseados em ações

13.1. Plano de opções de compra de ações para empregados

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006, a Companhia aprovou um plano de opção para os membros da Administração da Companhia, o qual foi alterado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2006. Nos termos do plano de opção, que era gerido pelo Conselho de Administração, foram concedidas, opções para compra de ações da Companhia aos conselheiros, diretores, empregados, consultores ou qualquer outro prestador de serviços da Companhia ou de qualquer uma de suas subsidiárias.

Durante o período findo em 30 de junho de 2015, foram reconhecidos parte das opções outorgadas em exercícios anteriores no montante de R\$ 1.868. As opções classificadas em reserva de capital podem ser exercidas somente através do pagamento em ações de emissão da Companhia.

Em 22 de julho de 2015 foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o cancelamento do Plano de Opção de Compra de Ações aprovado anteriormente na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de maio de 2006. Desta forma, até 31 de dezembro de 2015 a Companhia reconheceu em seu resultado uma despesa no montante de R\$ 2.972 referente ao cancelamento dessas opções, em virtude do reconhecimento da totalidade do período de carência conforme requerido pelo CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações.

14. Capital social

a) Capital autorizado

Em 30 de abril de 2015, a Companhia aprovou em sua Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a alteração de seu estatuto social, autorizando o Conselho de Administração a aumentar seu capital social, até atingir o total de 2.000.000.000 de ações. Após este limite, qualquer aumento de capital deverá ser aprovado em Assembleia.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

14. Capital social--Continuação

b) Capital subscrito e integralizado

Em 31 de março de 2015 a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a capitalização de créditos dos acionistas controladores da Companhia decorrentes: (a) do Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC") celebrado em 13 de março de 2015, entre a Companhia e a Brookfield Brasil Participações S.A. ("BRB PART"), no montante de R\$ 280.000 e (b) da conversão parcial em capital, no montante de R\$ 100.000, de recurso proveniente do Instrumento Particular de Mútuo entre Afiliadas celebrado em 15 de setembro de 2014 e aditado em 04 de dezembro de 2014, entre a Companhia e a BRKB RE OPP Fund LLC (respectivamente "BRKB" e "Mútuo"), totalizando o montante de R\$ 380.000, dos quais R\$ 40.000 foram destinados à conta de capital social, e R\$ 340.000 destinados à formação de reserva de capital, na forma prevista no artigo 14, parágrafo único, da Lei nº 6.404/1976, conforme descrito na nota 12.

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Capital social	2.633.248	2.633.248
Gastos com emissão de ações	(14.992)	(14.992)
	<u>2.618.256</u>	<u>2.618.256</u>

O capital emitido inclui:

Acionistas	Controladora (BR GAAP) e Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Percentual de Participação	Quantidade de Ações	Percentual de Participação	Quantidade de Ações
Brookfield Brasil Ltda.	0,20	2.659.312	0,20	2.659.312
BRKB RE OP Fund LLC	7,05	94.456.310	7,05	94.456.310
Brookfield Brasil Participações S.A.	92,68	1.241.598.373	92,68	1.241.598.373
BCMB Investimentos e Participações	0,07	889.870	0,07	889.870
Total de ações emitidas	<u>100,00</u>	<u>1.339.603.865</u>	<u>100,00</u>	<u>1.339.603.865</u>

As ações ordinárias totalmente integralizadas dão direito a um voto por ação e a dividendos.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

15. Reservas

15.1. Reservas de capital

Conforme descrito na Nota 1, a Companhia efetuou a recompra das ações ainda em circulação, sendo o montante de R\$10.629 referente ao saldo já pago aos acionistas, sendo R\$543 em 2016 e R\$10.086 em 2015.

15.2. Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída, anualmente, como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital.

Reserva estatutária para investimento e capital de giro

A Assembleia Geral poderá atribuir à reserva estatutária para investimento e capital de giro, que não excederá a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações ("Lei das S.A."), com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou suas controladas.

15.3. Dividendos propostos

O estatuto social estabelece a distribuição de um dividendo mínimo anual de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com os termos do artigo 202 da Lei das S.A. Ainda de acordo com o Estatuto Social, a Assembleia Geral poderá atribuir a reserva para investimento e capital de giro, que não excedam a 80% do capital social subscrito, importância não inferior a 5% e não superior a 75% do lucro líquido do exercício.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve distribuição de dividendos devido ao prejuízo apurado.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

15. Reservas--Continuação

15.4. Transações de capital envolvendo acionistas não controladores

Em 20 de dezembro de 2013, a controlada Brookfield Centro Oeste por meio da sua controlada PPR Brookfield Participações S.A. ("PPR Brookfield"), aceitou a entrada do acionista PPR Par. Participações S.A., mediante a emissão de 24.087.244 ações preferenciais de classe A, B e C, emitidas a preço fixo de R\$ 4,15154, totalizando o montante de R\$100.000, dos quais R\$1.000 foram atribuídos ao aumento de capital da Sociedade e R\$99.000 atribuídos à reserva de ágio. O montante foi integralizado em 14 de janeiro de 2014.

O impacto total no patrimônio líquido da Companhia por conta da entrada do novo acionista em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$70.142, sendo R\$23.397 atribuídos aos acionistas controladores registrados contra reserva de capital e R\$46.745 aos acionistas não controladores, substancialmente devido ao reflexo do ganho líquido auferido no aporte de capital da PPR Brookfield, cuja contrapartida é refletida no investimento da Companhia (vide Nota 7).

Em 15 de abril de 2015 a PPR Brookfield efetuou o pagamento de R\$2.944 referente aos dividendos fixos, e R\$12.666 referente ao exercício da opção de resgate pela Companhia de 3.158.101 ações preferenciais classe A, ambos previstos pelo estatuto da Companhia, que foram posteriormente canceladas.

Em 16 de maio de 2016 a PPR Brookfield efetuou o pagamento de R\$21.111 referente aos dividendos fixos, e R\$34.656 referente ao exercício da opção de resgate pela Companhia de 8.347.596 ações preferenciais classe B, ambos previstos pelo estatuto da Companhia, que foram posteriormente canceladas.

Em 15 de setembro de 2016 a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o pagamento total de R\$37.115 referente aos dividendos fixos (vide Nota 11), e R\$52.233 referente ao exercício da opção de resgate pela Companhia de 12.581.750 ações preferencias classe C, ambos previstos pelo estatuto da Companhia, que foram posteriormente canceladas. Com todos os resgates e cancelamentos das ações preferenciais de classe A, B e C a PPR Part. Participações S.A. deixou de ser acionista da PPR Brookfield.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

16. Receita de incorporações e vendas imobiliárias e outras receitas

A seguir, a composição da receita da Companhia e suas controladas para operações continuadas:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Receita de incorporação e vendas imobiliárias	1.521.584	1.039.891
Receita de serviços prestados (a)	159.354	202.482
Outras	3.889	11.778
Receita operacional bruta	1.684.827	1.254.151
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(119.232)	(86.218)
Receita operacional líquida	1.565.595	1.167.933

(a) Refere-se à prestação de serviços de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

16.1. Informações sobre obras em andamento

Segue a composição dos saldos de receita a apropriar e custo a incorrer em virtude do critério de reconhecimento de receita pelo método POC:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Receitas não reconhecidas	502.714	974.670
Adiantamento de clientes (**)	329.399	536.000
Custos a incorrer	(659.515)	(1.219.900)
Total de resultados a apropriar (*)	172.598	290.770

(*) Não considera impostos e encargos capitalizados.

(**) Corresponde somente ao excedente de recebimentos de clientes de incorporação.

A Companhia acompanha de forma tempestiva o comportamento de pagamento e a capacidade de repasse de seus clientes. Em diversos casos em que os clientes se tornam inadimplentes ou existe indício de que estes não conseguirão realizar o processo de repasse junto aos bancos, a Companhia realiza o distrato unilateral como solução para o problema de crédito, uma vez que a unidade retorna ao estoque da Companhia sendo revendida para outro cliente que apresente melhor capacidade creditícia. No momento do distrato, toda a receita e custo agregado à unidade objeto do distrato que foram reconhecidos no resultado do exercícios anteriores ou no resultado do exercício corrente através da aplicação do método POC, são revertidos contra as suas contas originárias. A provisão para créditos de liquidação duvidosa não leva em consideração o saldo do distrato, tendo em vista que é calculada sobre o saldo a receber e não sobre a expectativa de possível distrato.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

17. Custos de incorporação e vendas imobiliárias e outros custos

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Construções em curso	(849.865)	(656.127)
Terrenos	(464.012)	(308.186)
Incorporação	(57.152)	(32.781)
Gerenciamento de obra	(12.911)	(19.916)
Permutas	(144.999)	(112.976)
Despesas financeiras alocadas ao custo	(83.110)	(88.880)
Provisão para Distratos	(27.110)	40.545
Outros	44.346	23.705
Custos de incorporação e vendas imobiliárias	(1.594.813)	(1.154.616)
Mão de obra e material aplicado	(145.970)	(162.719)
Multa por atraso na entrega de projetos	(27.283)	(54.503)
Custos relacionados aos projetos MCMV	10.753	(42.999)
Custos adicionais em projetos concluídos	(2.138)	(27.295)
Outros	(11.398)	(12.051)
Outros custos	(176.036)	(299.567)

18. Despesas com marketing e vendas

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Comissão de vendas	(56.634)	(42.152)
Despesas comerciais	(2.361)	(72)
Estandes de vendas (depreciação)	(966)	(8.116)
Estandes de vendas / apartamento modelo	(12.883)	(9.579)
Promoção e propaganda	(47.770)	(20.054)
Outras	(8.195)	(8.300)
Total de despesas com marketing e vendas	(128.809)	(88.273)

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

19. Despesas gerais e administrativas

A Companhia e suas controladas apresentaram a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado é apresentada a seguir:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Despesas com pessoal	-	(475)	(136.459)	(112.073)
Participação nos lucros, honorários e gratificações	-	(665)	(13.262)	(11.924)
Despesas com assessoria e consultoria	(3.449)	(6.764)	(19.090)	(35.810)
Despesa com aluguel	(3)	(58)	(9.765)	(11.923)
Despesas com propaganda e publicidade	(412)	(440)	(978)	(2.307)
Despesa com luz, água e telefone	(2)	(19)	(3.229)	(3.505)
Despesas com viagens e representações	(70)	(202)	(3.316)	(5.270)
Impostos e Taxas	(365)	(121)	(3.297)	(2.306)
Outras despesas	(242)	(1.456)	(14.931)	(17.961)
Despesa de amortização e depreciação	(2.660)	(4.926)	(18.285)	(18.066)
Total de despesas gerais e administrativas	(7.203)	(15.126)	(222.612)	(221.145)

20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora (BRGAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Despesas financeiras		
Juros de financiamentos e variação monetária	(7.142)	(10.299)
Despesas bancárias	(1.589)	(15.892)
Outras despesas financeiras (a)	(190.585)	(56.875)
	(199.316)	(83.066)
Receitas financeiras		
Rendimentos de equivalentes de caixa e aplicações financeiras	4.707	24.760
Juros ativos	-	54.542
Variações monetárias e cambiais	-	34.639
Outras receitas financeiras	1.410	1.214
	6.117	115.155
Resultado financeiro, líquido	(193.199)	32.089

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro, líquido--Continuação

	Consolidado (IFRS e BRGAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Despesas financeiras		
Juros de financiamentos e empréstimos e financiamentos vinculados a projetos	(70.163)	(69.935)
Variações monetárias	(26.986)	(52.905)
Despesas bancárias	(6.821)	(34.165)
Outras despesas financeiras (a)	(218.234)	(73.280)
	(322.204)	(230.285)
Receitas financeiras		
Rendimentos de equivalentes de caixa e aplicações financeiras	29.257	47.476
Receitas financeiras de multas e juros sobre o contas a receber	47.645	14.005
Outras receitas financeiras	20.380	25.278
	97.282	86.759
Resultado financeiro, líquido	(224.922)	(143.526)

(a) Saldo composto principalmente pela atualização do mútuo assinado entre a Companhia e sua acionista BRKB RE Opp Fund LLC mencionado na conforme Nota 13, conforme método da taxa efetiva de juros.

21. Outras despesas e receitas

	Consolidado (IFRS e BRGAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(25.648)	(17.688)
Provisão para perda de adiantamento a fornecedores	(11.375)	3.528
Despesas com contingências (a)	(139.572)	(159.557)
Gastos com unidades (b)	(50.843)	(45.803)
Provisão para garantia	(77.919)	(85.948)
Custas judiciais	(729)	(707)
Outros	(24.956)	(20.973)
	(331.042)	(327.148)

(a) No valor de despesas com processos judiciais encontram-se as provisões e reversões constituídas no exercício, bem como pagamentos de processos onde não havia provisão constituída. Vide mais detalhes na Nota 11.

(b) Os gastos ocorridos com unidades concluídas são: Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, condomínio e manutenções.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

22. Imposto de renda e contribuição social e outros impostos relacionados a operações

22.1. Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado

O resultado de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) referente aos exercícios de 31 de dezembro de 2016 e 2015 pode ser conciliada com o prejuízo contábil como segue:

	Controladora (BRGAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Prejuízo das operações continuadas antes dos tributos	(1.199.688)	(1.094.104)	(1.184.865)	(1.162.417)
Despesa de imposto de renda e contribuição social calculada à alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Expectativa de receita de IRPJ e CSLL	407.894	371.995	402.854	395.222
Efeito de IRPJ/CSLL sobre as diferenças permanentes/temporárias				
Resultado de equivalência patrimonial	(338.864)	(377.503)	(24.557)	(32.666)
Créditos fiscais não constituídos	(13.585)	(24.620)	(192.003)	(141.803)
Parcela do lucro tributável tributada por critério distinto do lucro real	-	-	(129.520)	(117.929)
Outras diferenças permanentes	(55.445)	30.128	(77.122)	(38.308)
Receita (despesa) de imposto de renda e contribuição social	-	-	(20.348)	64.516
Corrente	-	-	(32.496)	(39.385)
Diferido	-	-	12.148	103.901

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 34%. A legislação fiscal brasileira permite que prejuízos fiscais sejam compensados com lucros tributáveis futuros por prazo indefinido. No entanto, esta compensação é limitada a 30% do lucro tributável de cada período de apuração.

A despesa de imposto de renda e contribuição social correntes incluem o montante de R\$ 31.887 apurado pelo método presumido e Regime Especial de Tributação (RET), em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 5.426 em 31 de dezembro de 2015).

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

22. Imposto de renda e contribuição social e outros impostos relacionados a operações--Continuação

22.2. Tributos diferidos

Os saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos apresentam-se como segue:

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015
Diferenças temporárias:		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	13.310	9.642
Provisão para perdas em adiantamentos	1.281	1.426
Provisão para contingências	62.015	49.803
Amortização de ágio	4.910	4.910
Dif. de critérios IN 84/1.979	152.479	141.423
Provisão de garantia	648	712
Total dos créditos diferidos	<u>234.643</u>	<u>207.916</u>
Diferenças temporárias:		
Juros capitalizados	(142.575)	(133.454)
Despesas administrativas capitalizáveis	(89.499)	(88.563)
Dif. de critérios IN 84/1.979	(22.433)	(19.281)
Total dos débitos diferidos	<u>(254.507)</u>	<u>(241.298)</u>
Total, líquido	<u>(19.864)</u>	<u>(33.382)</u>
Ativo não circulante	41.118	35.974
Passivo não circulante	(60.982)	(69.356)

Do saldo total de R\$ 87.631 (R\$ 93.539 em 31 de dezembro de 2015) correspondentes a tributos diferidos, R\$ 26.649 (R\$ 24.183 em 31 de dezembro de 2015) refere-se a PIS e COFINS diferidos.

23. Instrumentos financeiros

23.1. Gestão do risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar que possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que buscam maximizar o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e do patrimônio.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

23.1. Gestão do risco de capital--Continuação

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhados nas Notas 8.1 e 8.2, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e saldos de bancos detalhados nas Notas 3 e 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital integralizado emitido e reservas, conforme apresentado nas Notas 15 e 16, respectivamente).

Índice de endividamento

O índice de endividamento é o seguinte:

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Dívida (a)	1.491.158	1.073.308	2.587.738	2.408.508
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	6.703	31.704	252.609	300.825
Dívida líquida	1.484.455	1.041.604	2.335.129	2.107.683
Patrimônio líquido (b)	1.840.806	1.856.715	1.857.903	1.908.218
Total	80,6%	56,1%	125,7%	110,5%

(a) A dívida é definida como empréstimos, financiamentos e mútuos circulantes e não circulantes, conforme detalhado nas Notas 8 e 13.

(b) O patrimônio líquido inclui o capital integralizado, as reservas e participação de não controladores.

23.2. Objetivos da administração dos riscos financeiros

O Departamento de Tesouraria Corporativa da Companhia, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Companhia e suas controladas. Esses riscos incluem o risco de mercado (inclusive risco de taxa de juros), risco de crédito e o risco de liquidez.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

23.2. Objetivos da administração dos riscos financeiros--Continuação

Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

O conceito do “valor justo” prevê a avaliação de ativos e passivos com base nos preços de mercado, quando se tratar de ativos com liquidez, ou em metodologias matemáticas de precificação, caso contrário. O nível de hierarquia do valor justo fornece prioridade para preços cotados não ajustados em mercado ativo.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo: Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, depósitos vinculados, recebíveis por alienação de investimentos, empréstimos com partes relacionadas, créditos diversos, fornecedores, contas a pagar por aquisição de investimentos, impostos a pagar e outras obrigações de curto prazo se aproximam de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

23.3. Risco de mercado

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- Níveis de emprego.
- Crescimento populacional.
- Confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda.
- Disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis.
- Disponibilidade de propriedades para locação e venda.
- Condições de revenda no mercado imobiliário.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

23.3. Risco de mercado--Continuação

A Companhia e suas controladas acreditam que a linha de produtos oferecida a classes de clientes diferenciados fornecem alguma redução de risco de mercado. Entretanto, a Companhia e suas controladas continuam expostas ao risco de mercado.

23.4. Gestão do risco de taxa de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros, uma vez que possuem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber pela venda de terrenos, contas a pagar de aquisição de imóveis e de investimentos e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos tanto com taxas de juros pós-fixadas. Esse risco é administrado pela Companhia e suas controladas tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida.

23.5. Gestão de risco de crédito

A Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de crédito em suas aplicações financeiras e em suas contas a receber de clientes. O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia e suas controladas a incorrerem em perdas financeiras. A Companhia e suas controladas tentam reduzir esses riscos investindo em títulos e valores mobiliários, de curto prazo e em instituições financeiras de primeira linha. O risco de perdas das contas a receber é reduzido pela manutenção em garantia dos imóveis até a dívida ser liquidada.

As contas a receber de clientes estão compostas por um grande número de clientes de diferentes classes sociais e localizados em diferentes áreas geográficas do país. A Companhia possui um Departamento de Gestão de Crédito para monitorar e coordenar o processo de análise de crédito assim diminuindo os riscos relacionados ao seu contas a receber de clientes.

23.6. Gestão do risco de liquidez

A Administração da Companhia e suas controladas elaborou um modelo de gestão do risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos que julga adequado, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

23.6. Gestão do risco de liquidez--Continuação

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos principais passivos financeiros da Companhia e os prazos de amortização contratuais. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos ativos e passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia e suas controladas devem quitar as respectivas obrigações:

	Controladora (BR GAAP)		
	Até um ano	De um a três anos	Total em 31/12/2016
Contas a pagar a fornecedores	874	-	874
Saldo em 31 de dezembro de 2016	874	-	874

	Controladora (BR GAAP)		
	Até um ano	De um a três anos	Total em 31/12/2015
Empréstimos e financiamentos	362.620	49.385	412.005
Contas a pagar a fornecedores	351	-	351
Saldo em 31 de dezembro de 2015	362.971	49.385	412.356

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 31/12/2016
Empréstimos e financiamentos	853.727	714.768	84.193	1.652.688
Contas a pagar a fornecedores	283.955	37.286	-	321.241
Adiantamentos de clientes (permuta)	70.938	435.297	-	506.235
Outros passivos financeiros	24.509	3.878	-	28.387
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.233.129	1.191.229	84.193	2.508.551

	Consolidado (IFRS e BR GAAP)			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total em 31/12/2015
Empréstimos e financiamentos	1.293.957	1.037.993	157.154	2.489.104
Contas a pagar a fornecedores	369.237	34.477	-	403.714
Adiantamentos de clientes (permuta)	85.921	599.145	-	685.066
Outros passivos financeiros	22.282	191.923	-	214.205
Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.771.397	1.863.538	157.154	3.792.089

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

23.7. Categoria dos principais instrumentos financeiros

	Controladora (BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativos financeiros avaliadas ao valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa	-	1	66.307	72.622
Outros ativos financeiros	416.940	427.134	410.761	423.131
Aplicações financeiras	3.309	27.830	180.933	213.165
Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:				
Contas a receber - unidades em construção	-	-	480.358	1.294.462
Contas a receber - unidades concluídas	-	-	1.683.660	952.264
Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas	1.491.158	1.073.308	2.587.738	2.408.508
Contas a pagar de imóveis para desenvolvimento - aquisições	-	-	159.908	243.059

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

Os valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo, quando possível mais adequada. Como consequência, as estimativas a seguir não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes metodologias de mercado pode ter um efeito significativo nos valores de realização estimados.

A determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros é apresentada a seguir:

- Aplicações financeiras: as aplicações financeiras são instrumentos pós-fixados e, portanto, os saldos contábeis já refletem, substancialmente, o seu valor justo.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

23.7. Categoria dos principais instrumentos financeiros--Continuação

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo--Continuação

- Contas a receber - unidades em construção: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a receber de clientes de unidades em construção e a Companhia, e suas controladas não realizaram operações de vendas de recebíveis significativas até a data, não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Contas a receber - unidades concluídas: o valor justo das contas a receber de clientes de unidades concluídas foi determinado com base nos critérios utilizados nas operações de venda de recebíveis feita até 31 de dezembro de 2016.
- Contas a pagar - aquisições de imóveis para desenvolvimento: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de imóveis para desenvolvimento e a Companhia e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Contas a pagar - aquisições de investimentos: como não existem dados disponíveis sobre operações de venda de contas a pagar referente a aquisições de investimentos e a Companhia e suas controladas não realizaram tais operações até a data não é possível determinar o valor justo destes instrumentos financeiros.
- Empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas: os contratos de empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas possuem cláusulas que proíbem a cessão de tais instrumentos a terceiros.

Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial são agrupados em categorias específicas (nível 1, nível 2 e nível 3) de acordo com o correspondente grau observável do valor justo:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

23.7. Categoria dos principais instrumentos financeiros--Continuação

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo--Continuação

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se às aplicações financeiras e equivalentes de caixa cuja mensuração utilizou valores disponíveis de negociação em mercados ativos e, conseqüentemente, foi classificada no nível 2.

24. Transações não envolvendo caixa

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa; portanto, essas transações não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa consolidado:

- Permutas físicas e financeiras no montante de R\$ 105.583 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 7.767 em 31 de dezembro de 2015).

25. Compromissos

As obrigações contratuais não canceláveis incluem os seguintes itens:

	31/12/2016		31/12/2015	
	Consolidado (IFRS e BR GAAP)		Consolidado (IFRS e BR GAAP)	
	Aquisição de Terrenos	Contratos de Construção	Aquisição de Terrenos	Contratos de Construção
2016	-	-	109.319	1.279.310
2017	57.334	721.782	34.179	431.711
2018	99.583	359.374	403	81.025
Após 2019	-	64.720	210	3.038
Total	156.917	1.145.876	144.111	1.795.084

Brookfield Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais, salvo se indicado de outra forma)

25. Compromissos--Continuação

Esses valores se referem a contratos para aquisição de terrenos em troca de unidades imobiliárias ou contratos de financiamento para aquisição de terrenos e contratos de construção referentes a empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2016. Com exceção ao mencionado anteriormente, não temos nenhuma outra obrigação contratual relevante não cancelável.

A Companhia e suas controladas adquirem também terrenos por meio de permutas, nas quais ela concede ao vendedor determinado número de unidades a serem construídas no terreno ou uma porcentagem dos resultados da venda de unidades desses empreendimentos.