

Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2016 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas da
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Examinamos as demonstrações financeiras da Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedade"), 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e 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 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sociedade 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 aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC e pelo CFC.

Ênfases

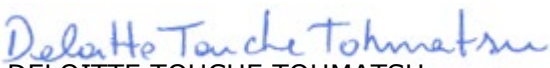
Reconhecimento de receitas


Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, editada pelo CPC. Essa orientação técnica trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2.2.4 às demonstrações financeiras. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Gastos operacionais

Conforme descrito na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, determinados gastos operacionais necessários às atividades são assumidos pelos cotistas e, portanto, não foram registrados na Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Como consequência, as demonstrações financeiras não necessariamente refletem a situação patrimonial e financeira e o lucro líquido das operações que seriam obtidos caso essas transações fossem integralmente assumidas pela Sociedade. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Ricardo Ramos da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 196573/O-0

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas explicativa	2016	2015	PASSIVO, PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS	Notas explicativa	2016	2015
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	377	11.336	Empréstimos e financiamentos	9	524	192
Títulos e valores mobiliários	4	16.576	-	Fornecedores e provisão para garantia	10	6.850	5.117
Contas a receber	5	50.387	29.621	Impostos e contribuições a recolher		823	430
Imóveis a comercializar	6	313.927	249.307	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	12	2.004	1.185
Impostos e contribuições a compensar		100	86	Partes relacionadas		14.685	-
Despesas com vendas a apropriar		601	790	Adiantamentos de clientes	11	86.603	176.480
Demais contas		<u>2.762</u>	<u>1.603</u>	Demais contas		<u>1.024</u>	<u>1.449</u>
Total do ativo circulante		<u>384.630</u>	<u>292.743</u>	Total do passivo circulante		<u>112.513</u>	<u>184.853</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber	5	-	14.106	Empréstimos e financiamentos	9	140.263	51.403
Imóveis a comercializar	6	34.196	31.979	Fornecedores e provisão para garantia	10	2.900	2.401
Imobilizado	7	<u>3.380</u>	<u>7.831</u>	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	8	73	26
Total do ativo não circulante		<u>37.676</u>	<u>53.916</u>	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	12	-	<u>564</u>
				Total do passivo não circulante		<u>143.236</u>	<u>54.394</u>
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS			
				Capital social	13 (a)	137.672	103.874
				Reserva de lucros	13 (C)	<u>28.885</u>	<u>(6.802)</u>
				Total do patrimônio líquido		166.557	97.072
				Recursos capitalizáveis	13 (b)	-	<u>10.340</u>
				Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		166.557	107.412
TOTAL DO ATIVO		<u>422.306</u>	<u>346.659</u>	TOTAL DO PASSIVO, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS		<u>422.306</u>	<u>346.659</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2016	2015
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	14	27.367	64.144
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS REALIZADOS	14	19.824	(57.992)
LUCRO BRUTO		<u>47.191</u>	<u>6.152</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas comerciais	15	(9.555)	(15.462)
Despesas gerais e administrativas	16	(395)	(69)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(47)	(26)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>37.194</u>	<u>(9.405)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	17	(1.329)	(525)
Receitas financeiras	17	<u>1.223</u>	<u>508</u>
		(106)	(17)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS IMPOSTOS SOBRE O LUCRO		<u>37.088</u>	<u>(9.422)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Diferido	12.c)	(123)	(33)
Corrente	12.c)	<u>(1.278)</u>	<u>(724)</u>
		(1.401)	(757)
LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		<u>35.687</u>	<u>(10.179)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	35.687	(10.179)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>35.687</u>	<u>(10.179)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Subtotal	Recursos capitalizáveis	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014		48.626	51.873	-	100.499	7.230	107.729
Aumento de capital	13 (a)	55.248	-	-	55.248	-	55.248
Recursos capitalizáveis	13 (b)	-	-	-	-	3.110	3.110
Prejuízo do exercício	13 (c)	-	-	(10.179)	(10.179)	-	(10.179)
Dividendos distribuídos		-	(48.496)	-	(48.496)	-	(48.496)
Absorção do prejuízo do exercício		-	(3.377)	3.377	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		103.874	-	(6.802)	97.072	10.340	107.412
Recursos capitalizáveis	13 (b)	-	-	-	-	51.458	51.458
Aumento de capital	13 (a)	61.798	-	-	61.798	(61.798)	-
Redução de capital	13 (a)	(28.000)	-	-	(28.000)	-	(28.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	35.687	35.687	-	35.687
Reserva de retenção de lucros		-	28.885	(28.885)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		137.672	28.885	-	166.557	-	166.557

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2016
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2016	2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		37.088	(9.422)
Ajustes por:			
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		1.257	12.689
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível		3.194	-
Juros incorridos		11.404	1.946
Impostos diferidos		132	35
Rendimentos de títulos e valores mobiliários		(1.047)	(499)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber		55	1.160
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis		47	26
		<u>52.130</u>	<u>5.935</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber	5	(6.715)	(5.569)
Imóveis a comercializar	6	(66.837)	(19.173)
Demais contas ativo		(985)	(1.668)
Impostos e contribuições a recolher		303	397
Fornecedores e provisão para garantia	10	2.231	4.583
Adiantamento de clientes	11	(89.878)	(30.433)
Outros passivos		<u>(422)</u>	<u>1.448</u>
Caixa e equivalentes aplicados nas atividades operacionais		<u>(110.173)</u>	<u>(44.480)</u>
Impostos e contribuições pagos		(1.188)	(842)
Juros pagos		<u>(9.026)</u>	<u>(1.400)</u>
Caixa e equivalentes líquidos aplicados nas atividades operacionais		<u>(120.387)</u>	<u>(46.722)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição de bens do ativo imobilizado		-	(3.621)
Títulos e valores mobiliários	4	<u>(15.529)</u>	<u>499</u>
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de investimento		<u>(15.529)</u>	<u>(3.122)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos		86.814	51.049
Distribuição de dividendos		-	(48.496)
Partes relacionadas		14.685	-
Redução de capital		(28.000)	55.248
Recursos capitalizáveis	13 (b)	<u>51.458</u>	<u>3.110</u>
Caixa e equivalentes de caixa proveniente das atividades de financiamento		<u>124.957</u>	<u>60.911</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(10.959)</u>	<u>11.067</u>
Saldo inicial		11.336	269
Saldo final		377	11.336
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(10.959)</u>	<u>11.067</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedade") foi constituída em 3 de março de 2008. A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário.

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é responsável pela gestão das operações da Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda. e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Apresentação e base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, incluindo a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada (POC)).

A administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias estão sendo evidenciadas, e somente ela, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As normas contábeis exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: custo orçado das obras, vida útil do ativo imobilizado, determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazos, provisões para processos judiciais trabalhistas, provisão para perdas relacionadas a contas a receber e projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos e provisões para determinação do valor justo de certos ativos e passivos, quando aplicável.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade classifica como equivalentes de caixa os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

2.2.3. Títulos e valores mobiliários

Recebem a classificação "Empréstimos e recebíveis" e estão demonstradas ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na demonstração do resultado e apresentados na rubrica "Receitas financeiras".

2.2.4. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis e outras

São observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelas Resoluções CFC nº 1.266/09 e nº 1.187/09, os pronunciamentos técnicos CPC 17 - Contratos de Construção, CPC 30 - Receitas e CPC 12 - Ajuste a Valor Presente e as orientações técnicas OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e OCPC 04, além da interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário, emitidos pelo CPC.

a) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- Nas vendas de unidades não concluídas, a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica OCPC 04, detalhado a seguir:
 - As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
 - O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
- Ajuste a valor presente
 - Para as unidades concluídas vendidas a prazo, a taxa de juros prevista por fluxo futuro de recebimento é compatível com a taxa de juros anual de uma negociação similar. Os juros são apropriados ao resultado observando o regime de competência.

- Para as unidades não concluídas vendidas a prazo, os saldos de contas a receber de unidades foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos.
- Distrato de contratos
 - Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado conforme os critérios de apuração do resultado são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos” registrados, respectivamente, na demonstração do resultado como “Receita líquida operacional” e “Custo das vendas e dos serviços prestados”. O valor recebido da operação de venda é registrado no passivo circulante.

As informações contábeis preparadas de acordo com as normas contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04, editada pelo CPC. Essa orientação técnica trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias.

- b) Provisão para garantia: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base histórica de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que ocorrem as vendas das unidades imobiliárias. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.5. Contas a receber

O saldo de contas a receber de unidades vendidas é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado, observado o regime de competência, independentemente de seu recebimento, e registrados na rubrica “Receitas financeiras”.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Sociedade não será capaz de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Sociedade considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e, assim, não constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1) emitida pelo CPC, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o período de construção, são lançadas em contrapartida de receitas de incorporação imobiliária.

2.2.6. Imóveis a comercializar

a) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar e os em construção são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção, até a finalização da obra.

b) Capitalização de encargos financeiros

Os juros dos empréstimos, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários, são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência de: (i) que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos; (ii) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e (iii) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso.

Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, devendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas ser integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

2.2.7. Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados, seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1), e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.2.4.), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento, ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constitui receita nem despesa da Sociedade.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, no momento da sua veiculação.

2.2.8. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação - RET, a Sociedade optou por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação. Essa opção é irretratável e irrevogável. Para esse empreendimento que aderiu ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS são calculados à razão de 4% sobre as receitas brutas.

2.2.9. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com a depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, o qual não diverge significativamente do valor justo. Está segregado em classes e taxas de depreciação bem definidas e relacionadas às atividades da Sociedade.

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1), os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Sociedade. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento pelo prazo de vida útil, além de estarem sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração ("impairment").

2.2.10. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas

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

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados nem divulgados.

2.2.11. Demais contas a receber e a pagar

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos) ou ao valor conhecido ou calculável (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.2.12. Ajuste a valor presente

Os saldos de contas a receber de unidades não concluídas foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

Os valores do ajuste a valor presente de contas a receber de unidades não concluídas são registrados no resultado na rubrica "Receita líquida operacional". A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida no próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

2.2.13. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade compreendem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar e financiamentos, entre outros.

A Sociedade reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado; (b) investimentos mantidos até o vencimento; (c) empréstimos e recebíveis; e (d) ativos financeiros "disponíveis para venda". A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são demonstrados ao valor justo, e quaisquer ganhos ou perdas resultantes são reconhecidos no resultado.

(b) Investimentos mantidos até o vencimento

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

(c) Empréstimos e recebíveis

Contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo são classificados como "Empréstimos e recebíveis". Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável.

(d) Ativos financeiros "disponíveis para venda"

Os ativos financeiros "disponíveis para venda" correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como "disponíveis para venda" ou não são classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como: (a) passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; ou (b) outros passivos financeiros.

(a) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício. A Sociedade não possui passivos classificados nessa categoria.

(b) Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros, incluindo financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos; a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

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

2.2.14. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Sociedade que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante, na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Sociedade.

2.2.15. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Sociedade é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

2.2.16. Normas e interpretações novas e revisadas em 2016

Não houve impacto relevante decorrente da adoção de novas normas na elaboração das demonstrações financeiras.

2.2.17. Normas e interpretações novas e revisadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Sociedade não adotou as IFRS novas e abaixo relacionadas:

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 15	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
IFRS 16	CPC 6 (R2)	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
	IFRIC 23	Incerteza Sobre Tratamentos de Impostos Sobre o Lucro	1º de janeiro de 2019

A Administração da Sociedade não espera nenhum impacto material nas demonstrações financeiras no período de aplicação inicial.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Sociedade classifica como equivalentes de caixa as contas-correntes, e aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor, e que têm rendimento médio de 60% (100,61% em 31 de dezembro de 2015) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2016 a Sociedade possui aplicação em fundo de investimento exclusivo administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e forma remunerados à taxa média de 102,64% do CDI”.

5. CONTAS A RECEBER

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	473.157	433.967
Parcelas recebidas	<u>(421.185)</u>	<u>(388.710)</u>
	51.972	45.257
Ajuste a valor presente (AVP)	<u>(1.585)</u>	<u>(1.530)</u>
	50.387	43.727
	<u>50.387</u>	<u>43.727</u>
Contas a receber de vendas apropriado		
Circulante	50.387	29.621
Não circulante	-	14.106

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves.

A Sociedade adota os procedimentos e as normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 1.266/09 e o pronunciamento técnico CPC 17, as orientações técnicas OCPC 01 (R1) e OCPC 04 e a interpretação técnica ICPC 02 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Consequentemente, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Os saldos de contas a receber de unidades não concluídas foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de 6,10% ao ano (6,64% em 31 de dezembro de 2015).

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber, considerando aquele ainda não refletido na contabilidade e os saldos contábeis, referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Incorporação e revenda de imóveis:		
Total no ativo circulante	50.387	29.621
Total no ativo não circulante	-	14.106
	<u>50.387</u>	<u>43.727</u>
Total de vendas contratadas a apropriar	<u>140.713</u>	<u>242.616</u>
	<u>191.100</u>	<u>286.343</u>
Circulante	101.879	78.754
Não circulante	89.221	207.589

Cronograma estimado das vendas a apropriar

A carteira é totalizada por recebíveis com expectativa de recebimento nos seguintes anos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
12 meses	101.879	78.754
24 meses	89.178	86.931
36 meses	43	120.658
Total	<u>191.100</u>	<u>286.343</u>

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável, registrado como imóveis em construção.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Imóveis em construção	313.927	248.681
Terrenos para futuras incorporações	34.196	32.605
	<u>348.123</u>	<u>281.286</u>
Circulante	313.927	249.307
Não circulante	34.196	31.979

7. IMOBILIZADO

Composto por itens utilizados em estandes de vendas. A depreciação é registrada no resultado na rubrica "Despesas com vendas", a partir do lançamento do empreendimento.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo no início do exercício	7.831	16.899
Adições	-	3.621
Baixas	(3.194)	-
Depreciações	<u>(1.257)</u>	<u>(12.689)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>3.380</u>	<u>7.831</u>

8. PROVISÃO PARA RISCOS TRABALHISTAS

As provisões foram constituídas para os processos cujas possibilidades de perda são avaliadas como prováveis com base na opinião dos advogados e consultores legais da Sociedade.

A composição é como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Processos trabalhistas	<u>73</u>	<u>26</u>
	<u>73</u>	<u>26</u>

Os processos são substancialmente representados por ações movidas por empregados de sociedades subempreiteiras contratadas, requerendo pagamento de horas adicionais e outros. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades subempreiteiras contratadas pela Sociedade. A Companhia não apresenta causas possíveis cíveis, trabalhistas e tributárias.

9. EMPRÉSTIMOS

O financiamento é representado por contrato de operação de crédito imobiliário (Sistema Financeiro de Habitação - SFH).

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Financiamentos - moeda nacional	140.263	51.403
Juros a pagar - financiamento	<u>524</u>	<u>192</u>
	<u>140.787</u>	<u>51.595</u>
Circulante	524	192
Não circulante	140.263	51.403

Os montantes no passivo não circulante têm a seguinte composição por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2020	105.201	38.552
2021	<u>35.062</u>	<u>12.851</u>
Saldo final	<u>140.263</u>	<u>51.403</u>

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	51.595	-
Adições	86.814	51.049
Pagamento de juros	(9.026)	(1.400)
Provisão de juros	<u>11.404</u>	<u>1.946</u>
Saldo final	<u>140.787</u>	<u>51.595</u>

10. FORNECEDORES E PROVISÃO PARA GARANTIA

A Sociedade oferece garantias para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. Os montantes registrados pela Sociedade estão na rubrica "Fornecedores".

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Por permuta física na compra de imóveis: Valores por permuta com terrenos	86.603	176.480
Total de adiantamento de clientes	<u>86.603</u>	<u>176.480</u>

Os adiantamentos de clientes, originados pelas permutas físicas na compra de terrenos, serão amortizados ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas (conforme o percentual do custo incorrido do empreendimento).

12. OPERAÇÕES TRIBUTÁRIAS

a) Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes da diferença entre o reconhecimento contábil com base na competência e o reconhecimento fiscal com base no regime de caixa.

A seguir, quadro com os saldos dos impostos e das contribuições diferidos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passivo:		
IRPJ	631	551
CSLL	<u>331</u>	<u>289</u>
	962	840
PIS	185	161
COFINS	<u>857</u>	<u>748</u>
	1.042	909
Total	<u>2.004</u>	<u>1.749</u>
Circulante	2.004	1.185
Não circulante	-	564

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Sociedade possui diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa, e o valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido.

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com a seguinte alteração: para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal.

Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e CSLL) e do IRPJ para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Essa Medida Provisória entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013.

c) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

A Sociedade adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado, então, apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável.

A Sociedade está inserida no regime especial de tributação, recolhendo imposto de renda e contribuição social com base nos respectivos faturamentos líquidos dos exercícios. As bases de apuração são como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Receita com venda de imóveis- RET	28.465	64.803
Alíquota nominal (RET)	<u>1,92%</u>	<u>1,92%</u>
Imposto de renda e contribuição social sobre as vendas	(547)	(1.244)
Receita financeira	1.047	499
Imposto de renda e contribuição social (34%)	(356)	(170)
Ajuste decorrente de diferenças temporárias	<u>(498)</u>	<u>657</u>
	(854)	487
Despesa do imposto de renda e contribuição social	<u>(1.401)</u>	<u>(757)</u>
Diferidos	(123)	(33)
Correntes	(1.278)	(724)

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social, no montante de R\$137.672 em 31 de dezembro de 2016 (R\$103.874 em 31 de dezembro de 2015).

Em 16 de março de 2016, os sócios aprovaram aumento do capital social em R\$33.130, conforme 9ª alteração do contrato social, passando o capital social de R\$103.874 para R\$137.004, via reclassificação de recursos capitalizáveis.

Em 18 de março de 2016, os sócios aprovaram a redução do capital social em R\$28.000, conforme 10ª alteração do contrato social, passando o capital social de R\$137.004 para R\$109.004.

Em 13 de setembro de 2016, os sócios aprovaram aumento do capital social em R\$28.668, conforme 11ª alteração do contrato social, passando o capital social de R\$109.004 para R\$137.672, via reclassificação de recursos capitalizáveis.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 2016 foram realizados adiantamentos para futuro aumento de capital no montante de R\$51.458.

c) Destinação do lucro líquido do exercício

Os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a sociedade julgar necessárias para sua segurança, terão destinação que lhes for determinada por deliberação dos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo aos sócios.

14. LUCRO BRUTO OPERACIONAL

A seguir está apresentada a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentados nas demonstrações do resultado:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Incorporação e revenda de imóveis	28.465	64.803
Deduções da receita	<u>(1.098)</u>	<u>(659)</u>
Receita líquida	27.367	64.144
Custo dos imóveis vendidos	<u>19.824</u>	<u>(57.992)</u>
Lucro bruto operacional	<u>47.191</u>	<u>6.152</u>

15. DESPESAS COMERCIAIS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Estande de vendas	(6.910)	(12.689)
Propaganda e publicidade	(901)	(1.649)
Serviços de terceiros	(313)	(1.123)
Outras despesas comerciais	<u>(1.431)</u>	<u>(1)</u>
	<u>(9.555)</u>	<u>(15.462)</u>

16. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Serviços de terceiros	(130)	(66)
Outras despesas administrativas	<u>(265)</u>	<u>(3)</u>
	<u>(395)</u>	<u>(69)</u>

17. RESULTADO FINANCEIRO

Os principais gastos e receitas incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Despesas financeiras:		
Juros do sistema financeira da habitação (SFH)	(1.225)	(486)
Despesas bancárias	(44)	(31)
Outras despesas financeiras	(60)	(8)
	<u>(1.329)</u>	<u>(525)</u>
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicação financeira	1.047	499
Outras receitas financeiras	176	9
	<u>1.223</u>	<u>508</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(106)</u>	<u>(17)</u>

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2016, os principais instrumentos financeiros da Sociedade referem-se a caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e fornecedores.

Considerando a natureza dos instrumentos, o valor justo é basicamente determinado pela aplicação do método do fluxo de caixa descontado. Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria, em prazos inferiores há três meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Classificação</u>
Ativos financeiros	<u>67.340</u>	<u>55.063</u>	
Avaliados pelo método do custo amortizado:			
Caixa e equivalentes de caixa	377	11.336	Empréstimos e recebíveis
Títulos e valores mobiliários	16.576	-	Empréstimos e recebíveis
Contas a receber	50.387	43.727	Empréstimos e recebíveis
Passivos financeiros	<u>165.222</u>	<u>59.113</u>	
Avaliados pelo método do custo amortizado:			
Empréstimos e financiamentos	140.787	51.595	Outros passivos
Fornecedores e provisões para garantia	9.750	7.518	Outros passivos
Partes relacionadas	14.685	-	Outros passivos

b) Valor justo dos ativos e passivos financeiros

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, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores, partes relacionadas, e outras obrigações de curto prazo aproximam-se de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- Contas a receber: contas a receber de unidades em construção e concluídas aproximam-se do valor de mercado na data da venda e, posteriormente, são corrigidas por índices de mercado.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras, e os demais referem-se, em sua maioria, a CDB e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa em comparação com o valor de mercado.

c) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Sociedade estão ligados à variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, INCC para contas a receber, CDI para aplicações financeiras e Taxa Referencial - TR para os financiamentos.

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros médios de 9,15% ao ano em média, indexados pela Taxa Referencial (TR). Com a finalidade de verificar a sensibilidade das despesas financeiras à TR, fator de risco de taxa de juros ao qual a Sociedade possuía exposição passiva em 31 de dezembro de 2016, foram definidos 3 cenários diferentes. Foi utilizada a TR futura (12 meses) com base nas divulgadas pela BM&F, o que equivale ao cenário provável de TR de 1,50% a.a. A partir do cenário provável para a TR, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, e recalculou-se a taxa anual aplicada aos financiamentos de obras. Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2016. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o fator de risco TR, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2016.

<u>Operação</u>	<u>Posição dez./16</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
Financiamento de obra	140.787	TR + 9,15%	10,65%	11,03%	11,40%
Despesa projetada			14.994	15.522	16.050

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Sociedade está exposta na condução das suas atividades são:

- Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.

Risco de taxa de juros: os resultados da Sociedade estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, principalmente pelo CDI.

- Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Sociedade está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber).

O risco de crédito nas atividades operacionais da Sociedade é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente. Adicionalmente, as contas a receber são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

- Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Sociedade é monitorado diariamente pelas áreas de gestão da Sociedade, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Sociedade.

e) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2016, a Sociedade não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

19. SEGUROS

A Sociedade mantém seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia

- (i) Básica – R\$342.964: cobre acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos – R\$342.964: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras – R\$9.635: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc.

b) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$4.000.

20. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

Em 16 de março de 2016 os sócios aprovaram o aumento do capital social em R\$33.130, conforme 9ª alteração do contrato social, passando o capital social de R\$103.874 para R\$137.004, via reclassificação de recursos capitalizáveis.

Em 18 de março de 2016 os sócios aprovaram a diminuição do capital social em R\$28.000, conforme 10ª alteração do contrato social, passando o capital social de R\$137.004 para R\$109.004.

Em 13 de setembro de 2016 os sócios aprovaram o aumento do capital social em R\$28.668, conforme 11ª alteração do contrato social, passando o capital social de R\$109.004 para R\$137.672, via reclassificação de recursos capitalizáveis.

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

Aumento/Redução de capital

Em 3 de outubro de 2019, através da 13ª alteração contratual social, foi aprovado pelos acionistas o aumento de capital no montante de R\$151.265.

Em 9 de março de 2020, através da 14ª alteração contratual social, foi aprovado pelos acionistas o aumento de capital no montante de R\$123.355.

Em 11 de março de 2020, através da 15ª alteração contratual social, foi aprovado pelos acionistas a redução de capital no montante de R\$13.000.

Pandemia – COVID-19

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o Corona Vírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, o vírus vem se alastrando rapidamente ao redor do mundo, criando uma crise de saúde, e por consequência, econômica.

A Companhia está monitorando de perto todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras ou escritórios, e consequentemente de toda a sociedade.

Nosso plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do coronavírus no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa da Companhia.

Entre nossas iniciativas, podemos destacar:

Em obras:

- Comunicação de boas práticas de comportamento para terceiros e colaboradores, além de treinamentos.
- Afastamento de funcionários considerados como grupo de risco (acima de 60 anos e/ou com doenças diagnosticadas como hipertensão, diabetes, etc.).
- Colaboradores que apresentem sintomas são imediatamente afastados, sem a necessidade de apresentação de atestado.
- Distribuição de máscaras para todos os colaboradores, além da aferição de temperatura como protocolo de entrada na obra.
- Disponibilização de vacina quadrivalente contra a gripe, para todos os colaboradores de obras (próprios e terceiros), aplicadas no próprio local da obra.
- Limite de 2 funcionários por vez no elevador e 4 na cremalheira.

No escritório/corporativo:

- Ampla adoção do "home office", sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento do mesmo.
- Análise detalhada de casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes, buscando a preservação dos contratos.
- Realização de campanhas de doação pelo Instituto Cyrela, em colaboração com nossos funcionários: Campanha #Juntos Combatemos 3x Mais e Campanha #Juntos Fazemos Mais.

A Companhia não teve impactos relevantes nos seus recebíveis no segundo trimestre de 2020. Além disso, a Cyrela tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Companhia em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, a Cyrela não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

22. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Sociedade em 26 de janeiro de 2021.
