

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas da
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo - SP

Examinamos o balanço patrimonial da Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedade"), em 31 de dezembro de 2015, 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, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as 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, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, e pelo CFC.

Ênfases

Reconhecimento de receitas

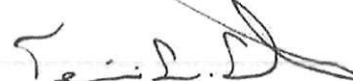
Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, que consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação 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 2.2.3 às demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

Gastos operacionais

Conforme descrito na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, determinados gastos operacionais necessários às atividades são assumidos pelos acionistas e, portanto, não foram registrados na Sociedade no exercício findo em 31 de dezembro de 2015. 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 está ressalvada em virtude desse assunto.

São Paulo, 30 de maio de 2018.


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


Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	2015	2014	PASSIVO, PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS	Nota explicativa	2015	2014
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.051	20.515	Empréstimos e financiamentos	11	48.253	120.539
Contas a receber	4	53.287	205.563	Fornecedores		5.552	9.316
Imóveis a comercializar	5	110.266	102.976	Impostos e contribuições a recolher		1.619	2.463
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13.a)	393	-	Impostos e contribuições de recolhimento diferido	13.a)	3.865	8.138
Despesas com vendas a apropriar		357	1.116	Partes relacionadas	7	45.833	46.952
Demais ativos		2.989	3.102	Adiantamentos de clientes	12	17.948	27.362
Total do ativo circulante		<u>173.343</u>	<u>333.272</u>	Demais passivos		230	4.837
				Total do passivo circulante		<u>123.300</u>	<u>219.607</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber	4	22.020	23.925	Empréstimos e Financiamentos	11	1.643	120.222
Partes relacionadas	7	821	657	Fornecedores e Provisão para Garantia		2.258	4.488
Imóveis a comercializar	5	84.545	84.974	Impostos e contribuições de recolhimento diferido	13.a)	944	957
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	6	-	29.909	Provisões para riscos civis e trabalhistas	10	5.915	5.630
Demais ativos		303	-	Total do passivo não circulante		<u>10.760</u>	<u>131.297</u>
Total do ativo não circulante		<u>107.689</u>	<u>139.465</u>				
Investimentos	8	24.270	30.733	PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS			
Imobilizado	9	4.986	9.971	Capital social	14 (a)	9.171	9.171
		29.256	40.704	Reserva de lucros		166.384	153.366
				Total do patrimônio líquido		175.555	162.537
				Recursos capitalizáveis		673	-
				Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		<u>176.228</u>	<u>162.537</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>310.288</u>	<u>513.441</u>	TOTAL DO PASSIVO, PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS		<u>310.288</u>	<u>513.441</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	31.12.2015	31.12.2014
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	15	126.971	251.184
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	15	(67.748)	(189.236)
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	15	<u>59.223</u>	<u>61.948</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas com vendas	16	(13.784)	(11.964)
Despesas gerais e administrativas	17	(3.919)	(3.270)
Equivalência patrimonial	8	2.486	18.555
Outras despesas operacionais		(23.481)	(6.994)
LUCRO BRUTO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>20.525</u>	<u>58.275</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	18	(934)	(854)
Receitas financeiras	18	<u>3.482</u>	<u>4.698</u>
		2.548	3.844
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		<u>23.073</u>	<u>62.119</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Diferido	13.c)	1.713	1.798
Corrente	13.c)	<u>(5.158)</u>	<u>(5.659)</u>
		(3.445)	(3.861)
		<u>19.628</u>	<u>58.258</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.