

Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A.

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 Acionistas da
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A.

Examinamos o balanço patrimonial da Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Sociedade") 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, assim como o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

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.

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.

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

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.

Opinião com ressalva

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários 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 aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC e pelo CFC.

Base para opinião com ressalva

Ausência de reapresentação dos saldos comparativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram identificados erros materiais referentes a exercícios anteriores relacionados a transações com partes relacionadas, os quais foram corrigidos durante o exercício de 2016. No entanto, os efeitos apurados, relativos aos exercícios sociais até 2015, no montante líquido credor de R\$6.235 mil, foram lançados diretamente na conta "Prejuízos acumulados", no patrimônio líquido, em vez de apropriados nas demonstrações a que correspondiam mediante reapresentação destas, conforme determinado pelo pronunciamento técnico CPC 23 – Políticas contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro.

Ênfases


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 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.

Reconhecimento de receitas

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras das investidas da Sociedade foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. As demonstrações financeiras preparadas de acordo com as normas internacionais IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, editada pelo CPC. Essa orientação 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 2.2.9 às demonstrações financeiras. 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 MONTBLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	Notas explicativa	2016	2015	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS</u>	Notas explicativa	2016	2015
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa		<u>2</u>	<u>24</u>	Empréstimos e financiamentos	5	30.505	25.599
Total do ativo circulante		<u>2</u>	<u>24</u>	Fornecedores e provisão para garantia		26	-
NAO CIRCULANTE				Partes relacionadas	3	2.699	1.071
Partes relacionadas	3	-	6.550	Demais contas		<u>517</u>	<u>7.256</u>
Investimentos	4	223.659	278.909	Total do passivo circulante		<u>33.746</u>	<u>33.926</u>
Outros ativos		<u>1</u>	<u>2</u>	NÃO CIRCULANTE			
Total do ativo não circulante		223.660	285.461	Empréstimos e financiamentos	5	35.000	65.000
				Provisão para perdas com investimentos	4	<u>523</u>	-
				Total do passivo não circulante		<u>35.523</u>	<u>65.000</u>
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS			
				Capital social	6.a)	5.708	5.290
				Reserva legal	6.c)	1.058	1.058
				Reserva de capital	6.d)	562.735	562.735
				Ações em tesouraria	6.f)	<u>(504.561)</u>	<u>(421.258)</u>
				Total do patrimônio líquido		64.941	147.825
				Recursos capitalizáveis	6.e)	<u>89.453</u>	<u>38.734</u>
				Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		154.394	186.559
TOTAL DO ATIVO		<u>223.662</u>	<u>285.485</u>	TOTAL DO PASSIVO, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS CAPITALIZÁVEIS		<u>223.662</u>	<u>285.485</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA MONTBLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

	Nota explicativa	2016	2015
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas com vendas		-	-
Despesas gerais e administrativas		(29)	(59)
Resultado de participações societárias:		-	-
Equivalência patrimonial	4	(41.358)	114.732
Outros resultados em investimentos		-	(289)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(41.387)</u>	<u>114.384</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras		(505)	(7.306)
Receitas financeiras		<u>-</u>	<u>6</u>
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS IMPOSTOS SOBRE O LUCRO		<u>(505)</u>	<u>(7.300)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS IMPOSTOS SOBRE O LUCRO		<u>(41.892)</u>	<u>107.084</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Corrente		<u>-</u>	<u>(1)</u>
		-	(1)
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		<u>(41.892)</u>	<u>107.082</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA MONTBLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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 LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	(41.892)	107.082
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(41.892)</u>	<u>107.082</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA MONTBLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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		Reserva de lucros	Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido	Recursos capitalizáveis	Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis
			Legal	Reserva de capital						
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014		5.290	1.058	664.005		(326.646)	-	343.707	894	344.601
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	-	-	-	37.840	37.840
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	107.083	107.083	-	107.083
Transações de capital		-	-	-	-	-	(605)	(605)	-	(605)
Dividendos preferenciais		-	-	-	-	(94.612)	(206.677)	(301.289)	-	(301.289)
Destinação do lucro:	6.b)			-	-					
Constituição da reserva legal	6.c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	6.c)	-	-	-	-	-	(1.071)	(1.071)	-	(1.071)
Absorção de prejuízos fiscais	6.c)	-	-	(101.270)	-	-	101.270	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		5.290	1.058	562.735	-	(421.258)	-	147.825	38.734	186.559
Aumento de capital social	6.e)	418	-	-	-	-	-	418	50.719	51.137
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(41.892)	(41.892)	-	(41.892)
Ajustes de exercícios anteriores		-	-	-	-	-	6.235	6.235	-	6.235
Distribuição de dividendos	6.b)	-	-	-	-	-	(47.646)	(47.646)	-	(47.646)
Destinação do lucro:										
Reserva de lucros	6.c)	-	-	-	83.303	-	(83.303)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		5.708	1.058	562.735	83.303	(421.258)	(166.606)	64.941	89.453	154.394

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA MONTBLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

	Nota explicativa	2016	2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		(41.892)	107.084
Ajustes por:			
Juros, variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	5	11.967	14.045
Ajustes de exercícios anteriores		6.235	-
Equivalência patrimonial	4	<u>41.358</u>	<u>(114.732)</u>
		17.669	6.397
Varição nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:			
Fornecedores e provisão para garantia		26	-
Partes relacionadas		8.178	37.362
Impostos retidos na fonte		-	(1)
Demais passivos		<u>(6.739)</u>	<u>6.700</u>
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das atividades operacionais		19.133	50.458
Juros pagos	5	<u>(12.061)</u>	<u>(13.447)</u>
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das atividades operacionais		<u>7.072</u>	<u>37.011</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Recebimento de dividendos	4	29.066	142.956
Aumento de capital	4	<u>(14.651)</u>	<u>95.091</u>
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das atividades de investimento		<u>14.415</u>	<u>238.047</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamento de empréstimos	5	(25.000)	(10.000)
Distribuição de dividendos	6.b	(47.646)	(302.360)
Aumento de capital social	6.a	418	(605)
Recursos capitalizáveis	6.d	<u>50.719</u>	<u>37.840</u>
Caixa e equivalentes líquidos aplicado nas atividades de financiamento		<u>(21.509)</u>	<u>(275.125)</u>
REDUÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(22)</u>	<u>(67)</u>
No fim do exercício		2	24
No início do exercício		24	91
REDUÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(22)</u>	<u>(67)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYRELA MONTBLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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 Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Sociedade") foi constituída em 7 de janeiro de 2013. 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 Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A. 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. Investimentos

Os investimentos em controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, conforme CPC 18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. As movimentações na rubrica "Reservas de capital", ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidas de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia avalia periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia.

2.2.4. 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.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos quando os recebimentos das parcelas de venda de unidades imobiliárias superam a receita apropriada de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica OCPC 04.

2.2.5. Demais ativos e receber e passivos 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.

2.2.6. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. Normas e interpretações novas e revisadas

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

CPC	Tema	Vigência
CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
CPC 6 (R2)	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
IFRIC 23	Incerteza Sobre o Tratamento 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.

2.2.9. 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.

3. PARTES RELACIONADAS

Os saldos das operações de mútuo mantidas com pessoas ligadas não possuem vencimento predeterminado, não estão sujeitos a encargos financeiros, e são assim apresentados:

Sociedade	Ativo	
	2016	2015
Cyrela México Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	<u>6.550</u>
Total	-	<u><u>6.550</u></u>

4. INVESTIMENTOS

As informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação - %		Patrimônio líquido (negativo)		Resultado		Investimento (provisão para perdas)		Equivalência	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Sociedades:										
Cyrela Lambari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	(120)	171	(157)	(960)	(120)	171	(157)	(960)
Cyrela México Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.540	12.027	1.138	11.551	3.540	12.027	1.138	11.551
Cyrela Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	64.110	51.324	(12.403)	44.009	64.110	51.324	(12.403)	44.009
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	76.195	98.790	(9.495)	67.840	76.195	98.790	(9.495)	67.840
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	(403)	59	126	4.150	(403)	59	126	4.150
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.420	2.165	(25)	2.272	1.420	2.165	(25)	2.272
Oaxaca Incorporadora Ltda.	100	100	78.395	114.373	(20.542)	(14.130)	<u>78.395</u>	<u>114.373</u>	<u>(20.542)</u>	<u>(14.130)</u>
							<u>223.137</u>	<u>278.909</u>	<u>(41.358)</u>	<u>114.732</u>

A movimentação do investimento na Sociedade pode ser assim apresentada:

Saldo em 31 de dezembro de 2014	402.224
Redução de capital	(96.091)
Dividendos recebidos	(142.956)
Equivalência patrimonial	<u>114.732</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2015	278.909
Aumento de capital	14.651
Dividendos	(29.066)
Equivalência patrimonial	<u>(41.358)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	223.136

5. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Em 31 de dezembro de 2016 a Sociedade possui 65.000.000 (90.000.000 em 31 de dezembro de 2015) ações preferenciais classe B, que foram adquiridas, e pagas, pelo banco HSBC Bank Brasil S.A., pelo valor de R\$100.000 em 11 de dezembro de 2013, conforme Acordo de Investimento assinado pelas partes.

As ações preferenciais são corrigidas pelo CDI, e acrescidas de 0,7030% a.a., e possuem resgate pré-determinado.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Empréstimos - moeda nacional	65.000	90.000
Juros a Pagar - Financiamento	505	599
Circulante	30.505	25.599
Não Circulante	35.000	65.000

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo Inicial	90.599	100.000
Pagamento do principal	(25.000)	(10.000)
Pagamento de juros	(12.061)	(13.447)
Provisão de Juros	<u>11.967</u>	<u>14.045</u>
Saldo Final	<u>65.505</u>	<u>90.599</u>

6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$5.708 em 31 de dezembro de 2016 (R\$5.290 em 31 de dezembro de 2015), representado por 559.843.164 ações, das quais 10.000 são ordinárias, e 559.833.164 são preferenciais, sem valor nominal, compostas da seguinte forma:

- 469.833.164 ações classe A.
- 10.000.000 ações classe B2.
- 15.000.000 ações classe B3.
- 15.000.000 ações classe B4.

e) 15.000.000 ações classe B5.

f) 15.000.000 ações classe B6.

g) 20.000.000 ações classe B7

b) Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício terá obrigatoriamente a seguinte destinação:

(i) 5% para formação da reserva legal, que não exceda 20% do capital social.

(ii) Pagamento de dividendo obrigatório de no mínimo 1% do lucro líquido, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº6.404/76.

(iii) O lucro remanescente será destinado a formação de reserva de lucros.

A Sociedade poderá a qualquer momento levantar balanço intermediário, seja para fins legais e fiscais, distribuição de resultados ou para fins puramente de administração. Poderão ser realizadas, a qualquer momento, distribuições e pagamentos de lucros já acumulados ou a título de antecipação do lucro a ser apurado ao final do exercício social, tanto de forma proporcional, quanto de forma desproporcional à participação dos sócios quotistas no capital social.

Em 2016 foram distribuídos dividendos no montante de R\$47.646, aprovados pelos acionistas.

c) Reserva legal

Constituída com base em 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social integralizado.

d) Reserva de capital

Na constituição da Sociedade, a controladora Cyrela Brazil Realty S.A. cedeu os investimentos demonstrados na nota explicativa nº 5, como forma de reorganização de participações societárias, a contrapartida foi registrada na conta de reserva de capital. Em 31 de dezembro de 2016 o saldo de reserva de capital é de R\$562.735 (R\$562.735 em 31 de dezembro de 2015).

e) Adiantamento para futuro aumento de capital

O adiantamento para futuro aumento de capital em 31 de dezembro 2016 era no montante de R\$89.453 (R\$38.734 em 31 de dezembro de 2015). Em 2016 houve adiantamentos para futuro aumento de capital no montante de R\$50.719 (R\$37.840 em 2015).

f) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações para permanência em tesouraria e, posteriormente, cancelamento ou alienação.

Em 31 de dezembro de 2016 o saldo de ações em tesouraria é de R\$421.258.000, correspondente ao preço por ação de R\$1,00 (um real), composta da seguinte forma:

- Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia recomprou 182.100.000 (cento e oitenta e dois milhões) ações preferenciais classe A, representativas de 34,49% do capital social total.
- Em 25 de abril de 2014 a Companhia recomprou 58.658.000 (cinquenta e oito milhões, seiscentas e cinquenta e oito mil) ações preferenciais classe A, representativas de 13,75% do capital social total.
- Em 27 de março de 2015 a Companhia recomprou 180.500.000 (cento e oitenta milhões e quinhentas mil) ações preferenciais classe A.

7. 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, partes relacionadas e empréstimos.

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 a 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>2</u>	<u>6.574</u>	
Avaliados pelo método do custo amortizado:			
Caixa e equivalentes de caixa	2	24	Empréstimos e recebíveis
Partes relacionadas	-	6.550	Empréstimos e recebíveis
Passivos financeiros	<u>65.531</u>	<u>90.599</u>	
Avaliados pelo método do custo amortizado:			
Empréstimos e financiamentos	65.505	90.599	Outros passivos
Fornecedores	26	-	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, aproximam-se de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

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 para os financiamentos.

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros médios de 0,70% ao ano em média, indexados pelo CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das despesas financeiras ao CDI, 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 o CDI futuro (12 meses) com base nas divulgadas pela BM&F, o que equivale ao cenário provável de CDI de 14% a.a. A partir do cenário provável para o CDI, 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 CDI, 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	65.505	CDI + 0,7%	14,70%	18,20%	21,70%
Despesa projetada			9.629	11.922	14.215

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.

8. EVENTOS SUBSEQUENTES

Aumento/Redução de capital

Em 29 de fevereiro de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado pelos acionistas o aumento de capital no montante de R\$260.298.

Em 2 de março de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado pelos acionistas a redução de capital no montante de R\$60.000.

Distribuição de Lucros

No ano de 2017 a Companhia distribuiu R\$6.372 a título de dividendos para o acionista preferencial.

No ano de 2018 a Companhia distribuiu R\$1.942 a título de dividendos para o acionista preferencial.

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.

9. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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