

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	5
Demonstração do Resultado	7
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	11
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	12
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
Balanço Patrimonial Passivo	18
Demonstração do Resultado	21
Demonstração do Resultado Abrangente	22
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	23

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	25
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	26
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	27
Demonstração de Valor Adicionado	28

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	30
Notas Explicativas	56
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	127

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	129
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	132

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

133

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	399.743
Preferenciais	0
Total	399.743
Em Tesouraria	
Ordinárias	17.594
Preferenciais	0
Total	17.594

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	28/04/2016	Dividendo	30/06/2016	Ordinária		0,27917

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	7.390.493	7.551.230	7.527.367
1.01	Ativo Circulante	694.596	1.247.392	273.701
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	281.963	286.585	228.255
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	281.963	286.585	228.255
1.01.02	Aplicações Financeiras	369.305	890.507	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	369.305	890.507	0
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	369.305	890.507	0
1.01.03	Contas a Receber	10.853	6.723	13.211
1.01.03.01	Clientes	10.853	6.723	1.997
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	11.214
1.01.03.02.05	Demais Contas a Receber	0	0	11.214
1.01.04	Estoques	16.836	11.238	7.470
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	16.836	11.238	7.470
1.01.06	Tributos a Recuperar	0	9.568	21.785
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	0	9.568	21.785
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar	0	9.568	21.785
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.478	3.174	2.980
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	4.478	3.174	2.980
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.161	39.597	0
1.01.08.03	Outros	11.161	39.597	0
1.01.08.03.03	Demais contas	11.161	39.597	0
1.02	Ativo Não Circulante	6.695.897	6.303.838	7.253.666
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	886.212	502.304	978.738
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	128.996	78.826	437.149
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	128.996	78.826	437.149
1.02.01.03	Contas a Receber	767	820	526
1.02.01.03.01	Clientes	767	820	526
1.02.01.04	Estoques	29.064	27.061	25.424

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1.02.01.04.01	Imoveis a Comercializar	29.064	27.061	25.424
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	643.465	339.275	432.808
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	643.465	339.275	432.808
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	83.920	56.322	82.831
1.02.01.09.04	Impostos e Contribuições a Compensar	39.916	20.816	0
1.02.01.09.05	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	6.413	9.316	55.366
1.02.01.09.09	Demais Ativos	37.591	26.190	27.465
1.02.02	Investimentos	5.721.686	5.702.882	6.185.689
1.02.02.01	Participações Societárias	5.721.686	5.702.882	6.185.689
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	903.345	18.850	10.018
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	4.818.341	5.684.032	6.175.671
1.02.03	Imobilizado	10.572	6.115	8.946
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.572	6.115	8.946
1.02.03.01.01	Imobilizado	10.572	6.115	8.946
1.02.04	Intangível	77.427	92.537	80.293
1.02.04.01	Intangíveis	77.427	92.537	80.293

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	7.390.493	7.551.230	7.527.367
2.01	Passivo Circulante	497.837	759.817	824.181
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.169	25.460	49.792
2.01.01.01	Obrigações Sociais	14.169	25.460	49.792
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	14.169	25.460	49.792
2.01.02	Fornecedores	5.878	4.232	8.833
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.878	4.232	8.833
2.01.02.01.01	Fornecedores e provisões para garantia	5.878	4.232	8.833
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.206	569	1.401
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.206	569	1.401
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	1.176	328	1.033
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	30	241	368
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	267.667	310.138	295.978
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.563	149.131	147.330
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.563	149.131	147.330
2.01.04.02	Debêntures	258.104	161.007	148.648
2.01.04.02.01	Debêntures	3.010	6.016	11.222
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários -CRI	255.094	154.991	137.426
2.01.05	Outras Obrigações	208.917	419.418	468.177
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	50.482	218.629	205.347
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	50.482	218.629	205.347
2.01.05.02	Outros	158.435	200.789	262.830
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	35.946	106.657	157.284
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	0	0	41.231
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	0	767	1.501
2.01.05.02.07	Demais Passivos	122.489	93.365	62.814
2.02	Passivo Não Circulante	879.100	904.370	1.044.095
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	868.857	891.007	1.035.493

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	603.384	555.177	450.000
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	603.384	555.177	390.000
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0	60.000
2.02.01.02	Debêntures	265.473	335.830	585.493
2.02.01.02.01	Debêntures	42.630	142.630	242.293
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	222.843	193.200	343.200
2.02.03	Tributos Diferidos	1.883	1.290	79
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.883	1.290	79
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	1.883	1.290	79
2.02.04	Provisões	8.360	12.073	8.523
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.360	12.073	8.523
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.360	12.073	8.523
2.03	Patrimônio Líquido	6.013.556	5.887.043	5.659.091
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.095.744	3.060.863
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.095.744	3.095.744
2.03.01.02	(-) Gastos na Emissão de Ações	0	0	-34.881
2.03.02	Reservas de Capital	-42.180	-11.922	104.825
2.03.02.04	Opções Outorgadas	61.787	90.329	104.825
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-102.251	0
2.03.04	Reservas de Lucros	2.715.626	2.861.519	2.560.282
2.03.04.01	Reserva Legal	291.104	283.537	261.147
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.646.447	2.838.609	2.519.551
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-221.925	-260.627	-220.416
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-55.634	-58.298	-66.879

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.988	20.289	18.258
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.491	-8.728	-4.852
3.03	Resultado Bruto	9.497	11.561	13.406
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	139.184	478.115	746.558
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.135	-19.288	-8.849
3.04.01.01	Despesas com Vendas	-3.135	-19.288	-8.849
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-119.031	-95.285	-177.195
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-114.027	-89.839	-172.203
3.04.02.02	Despesas com Honorários da Administração	-5.004	-5.446	-4.992
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-13.297	-19.525	-64.069
3.04.04.01	Outros Resultados nos Investimentos	4.186	-15.493	-30.684
3.04.04.02	Outras Receitas Líquidas	-17.483	-4.032	-33.385
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	274.647	612.213	996.671
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	274.647	612.213	996.671
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	148.681	489.676	759.964
3.06	Resultado Financeiro	2.938	-41.117	-98.569
3.06.01	Receitas Financeiras	158.278	143.680	69.322
3.06.01.01	Receitas Financeiras	158.278	143.680	69.322
3.06.02	Despesas Financeiras	-155.340	-184.797	-167.891
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-155.340	-184.797	-167.891
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	151.619	448.559	661.395
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-267	-759	104
3.08.02	Diferido	-267	-759	104
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	151.352	447.800	661.499
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	151.352	447.800	661.499
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,40148	1,18164	1,67292

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido do Período	151.352	447.800	661.499
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.664	8.581	-24.688
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	2.664	8.581	-24.688
4.03	Resultado Abrangente do Período	154.016	456.381	636.811

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-676.219	-284.679	-141.418
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-90.094	-127.024	-116.125
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	14.382	13.184	12.382
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativos	5.563	455	4.012
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial e valorização de cotas	-274.647	-612.213	-996.671
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intragível	808	0	0
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e CRI	134.938	166.761	177.824
6.01.01.06	Impostos Diferidos	115	-759	104
6.01.01.07	Ajuste por conversão de investimentos	2.664	0	0
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes de IR e CS	151.619	448.559	661.395
6.01.01.12	Provisão para garantia	0	-1.071	349
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	-3.713	3.550	4.282
6.01.01.14	Provisão programa de pagamento em ações	10.160	-8.290	20.198
6.01.01.15	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-131.983	-137.200	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-455.353	8.855	159.309
6.01.02.02	Redução (aumento) Contas a receber	-4.077	-5.020	2.803
6.01.02.03	Redução (aumento) Imóveis a Comercializar	-7.601	-5.405	-28.277
6.01.02.04	Redução (aumento) Conta Corrente com parceiros nos empreendimentos	2.903	4.819	-8.702
6.01.02.05	Redução (aumento) Partes Relacionadas	-472.337	106.815	124.165
6.01.02.06	Redução (aumento) Demais Ativos	6.199	-35.901	53.972
6.01.02.09	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a recolher	848	-705	-502
6.01.02.10	Redução (aumento) Em Outros Passivos	29.124	-28.236	3.781
6.01.02.11	Redução (aumento) Fornecedores e provisão para garantia	1.646	-3.530	7.794
6.01.02.12	Impostos Diferidos	0	1.084	-148
6.01.02.13	Salários	-11.291	-24.332	2.940
6.01.02.14	Adiantamento de clientes	-767	-734	1.483
6.01.03	Outros	-130.772	-166.510	-184.602
6.01.03.02	Juros Pagos	-130.772	-166.510	-184.602

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	848.758	676.983	1.055.038
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-7.560	-451	-291
6.02.03	Recebimento de dividendos	516.703	1.194.590	484.314
6.02.04	Aquisição (redução) de investimento	-260.860	-99.571	1.005.953
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-2.540	-22.601	-20.730
6.02.06	Diminuição (aumento) em títulos e valores mobiliários	603.015	-394.984	-414.208
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-177.161	-333.974	-974.083
6.03.01	Ingresso Novos empréstimos, financiamento e CRI	425.528	200.000	336.827
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-494.315	-330.578	0
6.03.03	Pagamento de Debêntures	0	0	-454.200
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	0	0	-383.628
6.03.05	Transações de capital	-1.716	0	0
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-106.658	-156.979	-170.648
6.03.11	Ações em Tesouraria	0	-46.417	-302.434
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.622	58.330	-60.463
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	286.585	228.255	288.718
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	281.963	286.585	228.255

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.095.744	-272.549	3.122.146	0	-58.298	5.887.043
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.095.744	-272.549	3.122.146	0	-58.298	5.887.043
5.04	Transações de Capital com os Sócios	300.000	8.444	-300.000	0	0	8.444
5.04.01	Aumentos de Capital	300.000	0	-300.000	0	0	0
5.04.08	Transações de capital	0	-1.716	0	0	0	-1.716
5.04.09	Programa de pagamento em ações	0	10.160	0	0	0	10.160
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	151.352	0	151.352
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	151.352	0	151.352
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	115.405	-151.352	2.664	-33.283
5.06.04	Ajuste por conversão de investimentos	0	0	0	0	2.664	2.664
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-35.947	0	-35.947
5.06.06	Reserva legal	0	0	7.567	-7.567	0	0
5.06.07	Reserva de retenção de lucros	0	0	107.838	-107.838	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-264.105	2.937.551	0	-55.634	6.013.556

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.095.744	-150.472	2.780.698	0	-66.879	5.659.091
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.095.744	-150.472	2.780.698	0	-66.879	5.659.091
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-122.077	0	0	0	-122.077
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-46.417	0	0	0	-46.417
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-67.370	0	0	0	-67.370
5.04.08	Programa de Pagamento de Ações	0	-8.290	0	0	0	-8.290
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	447.800	8.581	456.381
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	447.800	0	447.800
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	8.581	8.581
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	8.581	8.581
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	341.448	-447.800	0	-106.352
5.06.04	Reserva Legal	0	0	22.390	-22.390	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-106.352	0	-106.352
5.06.06	Reserva de retenção de lucros	0	0	319.058	-319.058	0	0
5.07	Saldos Finais	3.095.744	-272.549	3.122.146	0	-58.298	5.887.043

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	2.548.695	-152.717	3.107.835	0	-42.191	5.461.622
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	2.548.695	-152.717	3.107.835	0	-42.191	5.461.622
5.04	Transações de Capital com os Sócios	512.168	37.126	-831.530	-157.106	0	-439.342
5.04.01	Aumentos de Capital	512.168	0	-512.168	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	16.928	-319.362	0	0	-302.434
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-157.106	0	-157.106
5.04.08	Programa de Pagamentos em Ações	0	20.198	0	0	0	20.198
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	661.499	-24.688	636.811
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	661.499	0	661.499
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-24.688	-24.688
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-24.688	-24.688
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	504.393	-504.393	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	33.075	-33.075	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	471.318	-471.318	0	0
5.07	SalDOS Finais	3.060.863	-115.591	2.780.698	0	-66.879	5.659.091

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.01	Receitas	-4.552	21.429	19.329
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	12.931	21.909	18.651
7.01.02	Outras Receitas	-17.483	-480	678
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-60.438	-77.076	-113.234
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.491	-8.728	-4.852
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-57.947	-68.348	-108.382
7.03	Valor Adicionado Bruto	-64.990	-55.647	-93.905
7.04	Retenções	-19.945	-13.639	-16.394
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.382	-13.184	-12.382
7.04.02	Outras	-5.563	-455	-4.012
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-5.563	-455	-4.012
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-84.935	-69.286	-110.299
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	442.674	740.855	1.039.322
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	274.647	612.213	996.671
7.06.02	Receitas Financeiras	158.278	143.680	69.322
7.06.03	Outros	9.749	-15.038	-26.671
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	9.749	-15.038	-26.671
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	357.739	671.569	929.023
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	357.739	671.569	929.023
7.08.01	Pessoal	49.836	36.593	99.343
7.08.01.01	Remuneração Direta	39.886	49.504	57.151
7.08.01.04	Outros	9.950	-12.911	42.192
7.08.01.04.01	Comissão Sobre Vendas	5	0	311
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	5.004	5.446	4.992
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	4.941	-18.357	36.889
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.210	2.379	290
7.08.02.01	Federais	1.210	2.379	290
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	155.341	184.797	167.891

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.08.03.01	Juros	155.341	184.797	167.891
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	151.352	447.800	661.499
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	151.352	447.800	661.499

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	11.879.699	12.729.588	13.420.612
1.01	Ativo Circulante	7.916.960	8.438.709	8.643.734
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	513.757	828.512	919.160
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de caixa e aplicações financeiras	513.757	828.512	919.160
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.016.529	1.325.893	353.278
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	1.016.529	1.325.893	353.278
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	1.016.529	1.325.893	353.278
1.01.03	Contas a Receber	2.615.078	2.887.646	4.192.870
1.01.03.01	Clientes	2.615.078	2.887.646	4.140.338
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	52.532
1.01.03.02.05	Demais Ativos	0	0	52.532
1.01.04	Estoques	3.656.791	3.169.305	3.031.736
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	3.656.791	3.169.305	3.031.736
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.119	71.779	112.346
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	18.119	71.779	112.346
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Compensar	18.119	71.779	112.346
1.01.07	Despesas Antecipadas	12.610	9.362	7.612
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	12.610	9.362	7.612
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	84.076	146.212	26.732
1.01.08.03	Outros	84.076	146.212	26.732
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	491	2.576	2.842
1.01.08.03.02	Despesas com Venda a Apropriar	13.358	17.298	23.890
1.01.08.03.03	Demais Contas	70.227	126.338	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.962.739	4.290.879	4.776.878
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.907.641	3.320.277	3.810.054
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	168.005	79.180	481.826
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	168.005	79.180	481.826
1.02.01.03	Contas a Receber	764.714	958.646	789.648

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1.02.01.03.01	Clientes	764.714	958.646	789.648
1.02.01.04	Estoques	1.415.069	1.924.309	2.081.213
1.02.01.04.01	Imoveis a Comercializar	1.415.069	1.924.309	2.081.213
1.02.01.06	Tributos Diferidos	0	0	18
1.02.01.06.02	IR, CS, PIS e COFINS Diferidos	0	0	18
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	340.973	216.893	190.441
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	340.973	216.893	190.441
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	218.880	141.249	266.908
1.02.01.09.04	Impostos a Compensar	111.851	47.145	58
1.02.01.09.05	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	13.070	37.403	223.178
1.02.01.09.09	Demais Contas a Receber	93.959	56.701	43.672
1.02.02	Investimentos	903.345	745.841	694.614
1.02.02.01	Participações Societárias	903.345	745.841	694.614
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	903.345	745.841	694.614
1.02.03	Imobilizado	85.690	139.671	171.442
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	85.690	139.671	171.442
1.02.04	Intangível	66.063	85.090	100.768
1.02.04.01	Intangíveis	66.063	85.090	100.768

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	11.879.699	12.729.588	13.420.612
2.01	Passivo Circulante	2.276.008	3.037.540	4.059.614
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	48.920	66.333	100.997
2.01.01.01	Obrigações Sociais	48.920	66.333	100.997
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	48.920	66.333	100.997
2.01.02	Fornecedores	209.166	254.170	312.034
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	209.166	254.170	312.034
2.01.02.01.01	Fornecedores e provisões para garantia	209.166	254.170	312.034
2.01.03	Obrigações Fiscais	126.957	159.162	232.678
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	126.957	159.162	232.678
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	16.789	32.137	57.162
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	110.168	127.025	175.516
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.135.102	1.233.470	1.301.419
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	877.307	1.057.440	1.119.372
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	877.307	1.057.440	1.119.372
2.01.04.02	Debêntures	257.795	176.030	182.047
2.01.04.02.01	Debêntures	3.010	6.016	11.222
2.01.04.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	254.785	170.014	170.825
2.01.05	Outras Obrigações	755.863	1.324.405	2.112.486
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	64.812	132.812	148.482
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	64.812	132.812	148.482
2.01.05.02	Outros	691.051	1.191.593	1.964.004
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	35.946	106.657	157.284
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	45.427	83.588	247.385
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	351.306	724.169	1.184.519
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	142.531	188.705	335.987
2.01.05.02.07	Demais Passivos	115.841	88.474	38.829
2.02	Passivo Não Circulante	2.836.949	3.013.161	2.993.153

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.288.562	2.508.141	2.573.801
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.993.514	2.172.311	1.974.203
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.993.514	2.172.311	1.914.203
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0	60.000
2.02.01.02	Debêntures	295.048	335.830	599.598
2.02.01.02.01	Debêntures	42.630	142.630	242.293
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	252.418	193.200	357.305
2.02.03	Tributos Diferidos	36.930	39.720	36.785
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	36.930	39.720	36.785
2.02.04	Provisões	511.457	465.300	382.567
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	213.958	201.657	164.404
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	213.958	201.657	164.404
2.02.04.02	Outras Provisões	297.499	263.643	218.163
2.02.04.02.04	Impostos e Contribuições a Recolher	183	546	953
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	18.926	21.767	56.786
2.02.04.02.06	Fornecedores e provisão para garantia	75.678	81.818	79.296
2.02.04.02.08	Adiantamento a Clientes	202.712	159.512	81.128
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	6.766.742	6.678.887	6.367.845
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.095.744	3.060.863
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.095.744	3.095.744
2.03.01.02	(-) Gastos na Emissão de Ações	0	0	-34.881
2.03.02	Reservas de Capital	-42.180	-11.922	104.825
2.03.02.04	Opções Outorgadas	61.787	90.329	104.825
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-102.251	0
2.03.04	Reservas de Lucros	2.715.626	2.861.519	2.560.282
2.03.04.01	Reserva Legal	291.104	283.537	261.147
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.646.447	2.838.609	2.519.551
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-221.925	-260.627	-220.416

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-55.634	-58.298	-66.879
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	753.186	791.844	708.754

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.195.310	4.341.184	5.817.927
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.132.787	-2.838.105	-3.949.181
3.03	Resultado Bruto	1.062.523	1.503.079	1.868.746
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-823.323	-830.272	-908.483
3.04.01	Despesas com Vendas	-400.579	-459.538	-466.628
3.04.01.01	Com Vendas	-400.579	-459.538	-466.628
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-438.601	-412.408	-467.317
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-432.347	-405.525	-460.940
3.04.02.02	Honorários da Administração	-6.254	-6.883	-6.377
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-33.581	-31.971	-92.759
3.04.04.01	Outros Resultados nos Investimentos	10.288	6	436
3.04.04.02	Outras Receitas Líquidas	-43.869	-31.977	-93.195
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	49.438	73.645	118.221
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	49.438	73.645	118.221
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	239.200	672.807	960.263
3.06	Resultado Financeiro	79.143	17.597	16.144
3.06.01	Receitas Financeiras	305.693	330.885	278.643
3.06.01.01	Receitas Financeiras	305.693	330.885	278.643
3.06.02	Despesas Financeiras	-226.550	-313.288	-262.499
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-226.550	-313.288	-262.499
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	318.343	690.404	976.407
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-73.723	-97.251	-145.021
3.08.01	Corrente	-83.164	-118.474	-139.210
3.08.02	Diferido	9.441	21.223	-5.811
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	244.620	593.153	831.386
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	244.620	593.153	831.386
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	151.352	447.800	661.499
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	93.268	145.353	169.887

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	244.620	593.153	831.386
4.02	Outros Resultados Abrangentes	2.664	8.581	-24.688
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	2.664	8.581	-24.688
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	247.284	601.734	806.698
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	154.016	456.381	636.811
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	93.268	145.353	169.887

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6.233	648.988	1.036.089
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	684.137	923.425	1.435.980
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado	97.438	75.953	84.350
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativos	8.806	8.764	4.250
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-49.438	-73.645	-118.221
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	33.652	0	0
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e CRI	416.589	381.602	353.677
6.01.01.06	Impostos Diferidos	-8.121	21.223	-5.811
6.01.01.09	Ajustes a valor presente	3.507	2.112	3.344
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes de IR e CS	318.343	690.404	976.407
6.01.01.12	Provisão para garantia	73.185	49.879	66.150
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	12.301	37.253	71.834
6.01.01.14	Ajuste por conversão de investimento	2.664	0	0
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-234.949	-261.830	0
6.01.01.16	Provisão Programa de pagamento em ações	10.160	-8.290	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-222.785	215.782	77.942
6.01.02.02	Redução (aumento) Contas a Receber	462.993	1.081.582	689.028
6.01.02.03	Redução (aumento) Imóveis a Comercializar	66.283	-47.279	-692.022
6.01.02.04	Redução (aumento) Conta Corrente Parceiro nos empreendimentos	-13.828	21.978	168.021
6.01.02.05	Redução (aumento) Partes Relacionadas	-192.080	-42.122	15.894
6.01.02.06	Redução (aumento) Demais Ativos	8.499	-88.229	70.091
6.01.02.07	Redução (aumento) Contas a Pagar de Imóveis	-49.015	-182.301	-122.672
6.01.02.09	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-17.070	-17.910	644
6.01.02.10	Redução (aumento) Em Outros Passivos	27.367	-9.144	-51.042
6.01.02.11	Redução (aumento) Fornecedores e provisão para garantia	-124.329	-105.221	0
6.01.02.12	Impostos diferidos	0	-45.556	0
6.01.02.13	Salários	-17.413	-34.664	0
6.01.02.14	Adiantamento de clientes	-374.192	-315.352	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01.03	Outros	-455.119	-490.219	-477.833
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-81.805	-125.996	-146.302
6.01.03.02	Juros Pagos	-373.314	-364.223	-331.531
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	280.534	-322.990	-419.750
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-58.474	-26.749	-84.307
6.02.03	Recebimento de dividendos	59.632	79.360	94.291
6.02.04	Aumento de investimento	-167.698	-56.942	37.403
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-8.414	-10.520	-29.317
6.02.06	Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	455.488	-308.139	-437.820
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-601.522	-416.646	-1.027.315
6.03.01	Ingresso Novos Empréstimos, Financiamentos e CRI	1.763.130	2.046.566	2.119.261
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-2.124.351	-2.197.553	0
6.03.03	Pagamento de Debêntures	0	0	-454.200
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	0	0	-2.025.735
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-106.658	-156.979	-170.648
6.03.09	Transações de capital	-1.716	0	0
6.03.10	Aumento (Redução) na Participação dos acionistas não controladores	-131.927	-62.263	-193.559
6.03.11	Ações em tesouraria	0	-46.417	-302.434
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-314.755	-90.648	-410.976
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	828.512	919.160	1.330.136
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	513.757	828.512	919.160

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.095.744	-272.549	3.122.146	0	-58.298	5.887.043	791.844	6.678.887
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.095.744	-272.549	3.122.146	0	-58.298	5.887.043	791.844	6.678.887
5.04	Transações de Capital com os Sócios	300.000	8.444	-300.000	0	0	8.444	286.108	294.552
5.04.01	Aumentos de Capital	300.000	0	-300.000	0	0	0	286.108	286.108
5.04.08	Transações de capital	0	-1.716	0	0	0	-1.716	0	-1.716
5.04.09	programa de pagamento em ações	0	10.160	0	0	0	10.160	0	10.160
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	151.352	0	151.352	93.269	244.621
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	151.352	0	151.352	93.269	244.621
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	115.405	-151.352	2.664	-33.283	-418.035	-451.318
5.06.04	Ajuste por conversão de investimentos	0	0	0	0	2.664	2.664	0	2.664
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-35.947	0	-35.947	-418.035	-453.982
5.06.06	Reserva legal	0	0	7.567	-7.567	0	0	0	0
5.06.07	Reserva de retenção de lucros	0	0	107.838	-107.838	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-264.105	2.937.551	0	-55.634	6.013.556	753.186	6.766.742

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.095.744	-150.472	2.780.698	0	-66.879	5.659.091	708.754	6.367.845
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.095.744	-150.472	2.780.698	0	-66.879	5.659.091	708.754	6.367.845
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-122.077	0	0	0	-122.077	109.592	-12.485
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	109.592	109.592
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-46.417	0	0	0	-46.417	0	-46.417
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-67.370	0	0	0	-67.370	0	-67.370
5.04.08	Programa de pagamento de ações	0	-8.290	0	0	0	-8.290	0	-8.290
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	447.800	8.581	456.381	145.353	601.734
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	447.800	0	447.800	145.353	593.153
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	8.581	8.581	0	8.581
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	8.581	8.581	0	8.581
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	341.448	-447.800	0	-106.352	-171.855	-278.207
5.06.04	Reserva Legal	0	0	22.390	-22.390	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos propostos	0	0	0	-106.352	0	-106.352	-171.855	-278.207
5.06.06	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	319.058	-319.058	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.095.744	-272.549	3.122.146	0	-58.298	5.887.043	791.844	6.678.887

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.548.695	-152.716	3.107.834	0	-42.191	5.461.622	732.426	6.194.048
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.548.695	-152.716	3.107.834	0	-42.191	5.461.622	732.426	6.194.048
5.04	Transações de Capital com os Sócios	512.168	37.126	-831.530	-157.106	0	-439.342	-193.559	-632.901
5.04.01	Aumentos de Capital	512.168	0	-512.168	0	0	0	15.270	15.270
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	16.928	-319.362	0	0	-302.434	0	-302.434
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-157.106	0	-157.106	-208.829	-365.935
5.04.08	Programa de Pagamentos em Ações	0	20.198	0	0	0	20.198	0	20.198
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	661.499	-24.688	636.811	169.887	806.698
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	661.499	0	661.499	169.887	831.386
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-24.688	-24.688	0	-24.688
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-24.688	-24.688	0	-24.688
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	504.393	-504.393	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	33.075	-33.075	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	471.318	-471.318	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.060.863	-115.590	2.780.697	0	-66.879	5.659.091	708.754	6.367.845

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.01	Receitas	3.246.835	4.465.604	5.952.490
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.290.704	4.465.802	5.946.563
7.01.02	Outras Receitas	-43.869	-198	5.927
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.577.424	-3.365.674	-4.542.052
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.132.787	-2.838.105	-3.949.181
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-444.637	-527.569	-592.871
7.03	Valor Adicionado Bruto	669.411	1.099.930	1.410.438
7.04	Retenções	-106.244	-84.717	-88.600
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-97.438	-75.953	-84.350
7.04.02	Outras	-8.806	-8.764	-4.250
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-8.806	-8.764	-4.250
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	563.167	1.015.213	1.321.838
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	374.225	413.286	401.550
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	49.438	73.645	118.221
7.06.02	Receitas Financeiras	305.693	330.885	278.643
7.06.03	Outros	19.094	8.756	4.686
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	19.094	8.756	4.686
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	937.392	1.428.499	1.723.388
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	937.392	1.428.499	1.723.388
7.08.01	Pessoal	297.105	300.188	355.846
7.08.01.01	Remuneração Direta	228.987	229.740	234.072
7.08.01.04	Outros	68.118	70.448	121.774
7.08.01.04.01	Comissão sobre Vendas	47.560	48.913	43.331
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	6.254	6.883	6.377
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	14.304	14.652	72.066
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	169.117	221.870	273.657
7.08.02.01	Federais	169.117	221.870	273.657
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	226.550	313.288	262.499

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.08.03.01	Juros	226.550	313.288	262.499
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	244.620	593.153	831.386
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	151.352	447.800	661.499
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	93.268	145.353	169.887

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

Release de Resultados – 4T16 | 2016

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O final de 2016 foi marcado por novas turbulências políticas mas também por uma volta da confiança dos agentes econômicos no país. A aprovação de reformas importantes como a do teto de gastos e a perspectiva de aprovação de outras, como a trabalhista e a da previdência impulsionaram essa melhora de perspectiva. Apesar de a atividade econômica e o nível de desemprego ainda não terem reagido a essas mudanças, os resquícios da crise trouxeram um arrefecimento na inflação e impulsionaram o início da queda das taxas de juros.

Especificamente no nosso setor, a poupança teve mais um ano de captação líquida negativa, que chegou a R\$ 31 bilhões em 2016. Isso fez com que os bancos ficassem mais restritivos e com que o crédito para o consumidor final permanecesse caro e escasso. Além disso, o desemprego em alta e a confiança em baixa afetaram as vendas e, junto com o crédito, foram responsáveis pela alta do volume de distratos.

Como consequência, a Companhia teve o maior volume de distratos da sua história o que impactou as vendas líquidas, a receita líquida, bem como a geração de caixa do ano. Nesse ambiente de grandes dificuldades, a solidez financeira da empresa foi mais uma vez ratificada. A Companhia comprovou seu ótimo acesso a bancos e ao mercado de capitais, conseguindo não só captar recursos, mas a custos mais baixos.

Em 2016 a Companhia também realizou um forte volume de entregas, atingindo R\$ 8,0 bilhões. Mais do que isso, todas as entregas na região Nordeste foram finalizadas. Se por um lado a crise trouxe enormes prejuízos, por outro a Companhia conseguiu se beneficiar com economias de custos em suas obras. As economias de obras foram uma realidade ao longo de todo o ano de 2016 e contribuíram para sustentar nossa margem bruta.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016

Para 2017, esperamos que as perspectivas de melhora já demonstradas nos mercados financeiros sejam refletidas na economia real. Sem dúvida alguma a redução da taxa de juros proporcionará um acesso maior ao crédito e a queda do desemprego atrelada ao crescimento econômico proporcionarão a volta da confiança. Todos os esforços da empresa estão voltados para uma melhora da eficiência operacional, com redução do estoque e geração de caixa em busca de um aumento do retorno sobre capital.

Agradecemos mais uma vez a todos os nossos *stakeholders*, dos nossos clientes aos acionistas, por apoiarem e acreditarem nos nossos esforços em fazer da Cyrela, a cada dia, uma empresa ainda mais sólida, rentável e perene.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016

PRINCIPAIS INDICADORES

	4T16	4T15	4T16 x 4T15	3T16	4T16 x 3T16	2016	2015	2016 x 2015
Lançamentos ⁽¹⁾								
Número de Lançamentos	15	7	114,3%	5	200,0%	32	37	-13,5%
VGv Lançado - R\$ milhões (100%)	1.274	760	67,7%	452	181,9%	2.937	2.898	1,3%
VGv Lançado - R\$ milhões (%CBR)	1.038	659	57,5%	259	301,0%	2.201	2.359	-6,7%
Participação CBR	81,5%	86,8%	-5,3 p.p.	57,3%	24,2 p.p.	74,9%	81,4%	-6,5 p.p.
VGv Permutado - R\$ milhões (100%)	85	20	325,2%	16	433,3%	180	124	45,6%
Preço Médio por m² (R\$) (ex-looteamentos)	2.552	9.030	-71,7%	5.499	-53,6%	4.659	6.725	-30,7%
Área útil lançada (m²)	499.277	84.137	493,4%	82.187	507,5%	766.176	771.615	-0,7%
Unidades Lançadas	4.726	1.298	264,1%	1.630	189,9%	9.726	8.364	16,3%
Vendas ⁽²⁾								
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%)	1.090	844	29,2%	573	90,2%	2.766	3.390	-18,4%
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (%CBR)	856	650	31,8%	417	105,2%	2.130	2.637	-19,2%
Participação CBR	78,5%	77,0%	1,6 p.p.	72,8%	5,8 p.p.	77,0%	77,8%	-0,8 p.p.
Preço Médio por m² (R\$) (ex-looteamentos)	5.764	5.942	-3,0%	8.645	-33,3%	6.431	6.089	5,6%
Unidades Vendidas	3.758	2.074	81,2%	1.850	101,4%	8.709	9.096	-4,3%
Vendas de Lançamentos ⁽²⁾								
Vendas Contratadas de Lançamentos do ano - R\$ milhões (100%)	736	428	71,8%	382	92,6%	1.708	1.532	11,5%
Vendas Contratadas de Lançamentos do ano - R\$ milhões (%CBR)	556	343	62,1%	231	141,1%	1.200	1.172	2,4%
Participação CBR	75,6%	80,1%	-4,5 p.p.	60,4%	15,2 p.p.	70,2%	76,5%	-6,3 p.p.
Preço Médio por m² (R\$) (ex-looteamentos)	6.655	5.561	19,7%	8.645	-23,0%	7.039	6.816	3,3%
Unidades Vendidas	2.955	1.201	146,0%	1.451	103,7%	6.253	4.701	33,0%
Entregas								
VGv Entregue - R\$ milhões (100%)	2.396	1.172	104,5%	1.381	73,5%	7.894	6.807	16,0%
Unidades Entregues	7.333	4.389	67,1%	3.751	95,5%	21.281	23.967	-11,2%
Banco de Terrenos								
VGv potencial com permuta - R\$ milhões (100%)	50.898	53.877	-5,5%	52.257	-2,6%	50.898	53.877	-5,5%
VGv potencial sem permuta - R\$ milhões (100%)	43.229	47.625	-9,2%	44.326	-2,5%	43.229	47.625	-9,2%
Estoque de Terreno (mil m²)	17.490	18.977	-7,8%	19.522	-10,4%	17.490	18.977	-7,8%
% Permuta sobre valor do terreno	61%	71%	-10,3 p.p.	76%	-15,5 p.p.	61%	71%	-10,3 p.p.
% CBR	87%	86%	0,7 p.p.	87%	0,0 p.p.	87%	86%	0,7 p.p.
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	919	1.031	-10,8%	825	11,4%	3.195	4.341	-26,4%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	265	349	-24,1%	261	1,3%	1.063	1.503	-29,3%
EBITDA (R\$ milhões)	95	144	-34,4%	69	37,5%	343	749	-54,2%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	31	98	-68,4%	14	114,2%	151	448	-66,2%
Margem Bruta	28,8%	33,9%	-5,0 p.p.	31,7%	-3,0 p.p.	33,3%	34,6%	-1,4 p.p.
Margem EBITDA	10,3%	14,0%	-3,7 p.p.	8,3%	2,0 p.p.	10,7%	17,2%	-6,5 p.p.
Margem Líquida	3,4%	9,5%	-6,0 p.p.	1,8%	1,7 p.p.	4,7%	10,3%	-5,6 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽³⁾	0,08	0,26	-68,7%	0,04	114,2%	0,40	1,18	-66,5%
Geração / Queima de Caixa ⁽⁴⁾	156	(28)	n.a.	(225)	-169,1%	(111)	813	-113,7%
Backlog								
Receitas Líquida a Apropriar (R\$ milhões)	2.119			2.259	-6,2%	2.119	3.454	-38,65%
Resultado Bruto a Apropriar (R\$ milhões)	789			847	-6,9%	789	1.295	-39,1%
Margem a Apropriar	37,2%			37,5%	-0,3 p.p.	37,2%	37,5%	-0,3 p.p.

(1) incluindo as unidades permutadas

(2) líquido de rescisões e com permuta

(2') líquido de rescisões: vendas no trimestre de lançamentos do ano

(2'') líquido de rescisões: vendas no ano de lançamentos do ano

(3) O Lucro por Ação é calculado excluindo-se as ações em tesouraria

(4) geração de caixa desconsidera distribuição de dividendos, recursos destinados à recompra de ações e aquisição de participações societárias

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

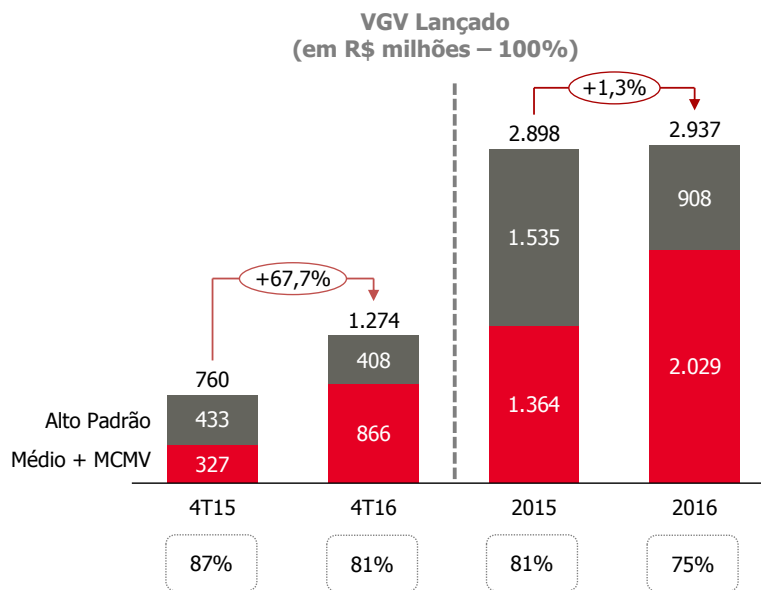
Release de Resultados – 4T16 | 2016

DESEMPENHO OPERACIONAL

Nota: informações detalhadas referentes a lançamentos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

LANÇAMENTOS

No 4T16 os lançamentos somaram um Valor Geral de Vendas (VGV) total de R\$ 1.274 milhões, volume 68% maior que o do mesmo período do ano anterior. No ano o volume lançado atingiu R\$ 2.937 milhões, 1% maior que 2015.



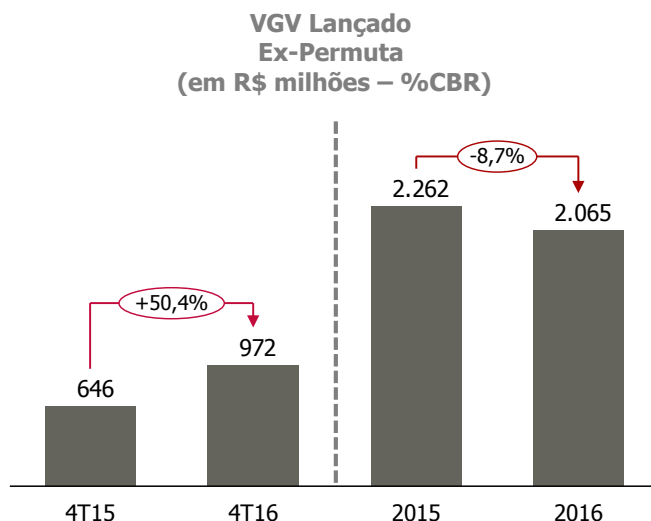
No ano, foram lançados 32 empreendimentos, sendo 20 em São Paulo, 2 em São Paulo – Interior, 4 no Rio de Janeiro, 4 na Região Sul e 2 em Minas Gerais.

A participação da Cyrela (%CBR) nos lançamentos do trimestre foi de 81%, sendo inferior à apresentada no 4T15 (87%). No ano, a participação %CBR foi de 75%, menor que os 81% do mesmo período do ano passado. Essa redução no %CBR do trimestre reflete uma maior participação de produtos lançados pela Cury e Plano & Plano.

O valor permutado nos lançamentos do 4T16 atingiu R\$ 85 milhões vs. R\$ 20 milhões no 4T15.

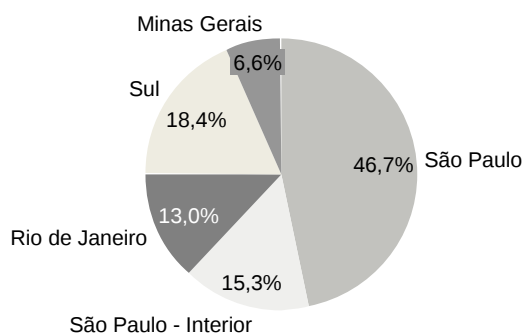
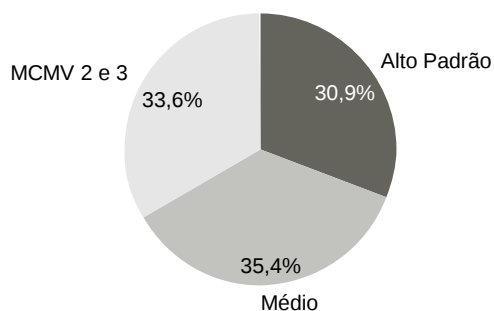
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA****Release de Resultados – 4T16 | 2016**

Excluindo o valor das permutas dos lançamentos, o volume lançado no %CBR neste trimestre foi 50% superior ao mesmo período do ano anterior, passando de R\$ 646 milhões para R\$ 972 milhões. No ano, foram lançados R\$ 2.065 milhões, vs. R\$ 2.262 milhões no 2015.



No 4T16 destacamos o lançamento do empreendimento “Eixo Norte” na região Sul, com ótimo desempenho de vendas.

A distribuição dos lançamentos no ano por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

Lançamentos por região – 2016**Lançamentos por produto – 2016**

Do VGV lançado no ano, 68% são reconhecidos via consolidação 100% e 32% via equivalência.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

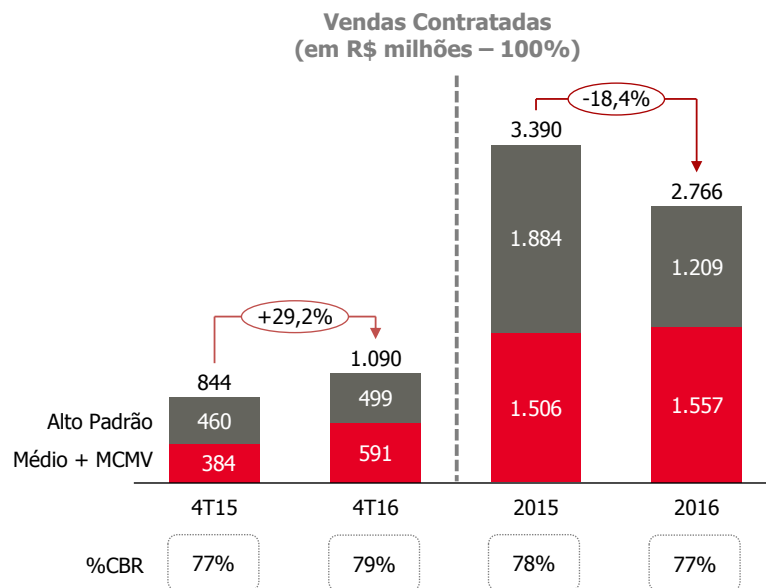
Release de Resultados – 4T16 | 2016

VENDAS

Nota: informações detalhadas referentes a vendas contratadas estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

As vendas contratadas no trimestre alcançaram R\$ 1.090 milhões, 29% superior ao volume do 4T15. No ano, as vendas alcançaram R\$ 2.766 milhões, valor 18% inferior ao mesmo período do ano passado. Das vendas realizadas no trimestre, R\$ 635 milhões foram provenientes de vendas de lançamentos (vs. R\$ 282 milhões no 4T15) e R\$ 455 milhões referem-se a vendas de estoque (vs. R\$ 562 milhões no 4T15), dos quais R\$ 285 milhões foram estoque pronto (vs. R\$ 236 milhões no 4T15).

A participação da Companhia nas vendas deste trimestre foi de 79%, ante aos 77% registrados no mesmo trimestre do ano anterior.

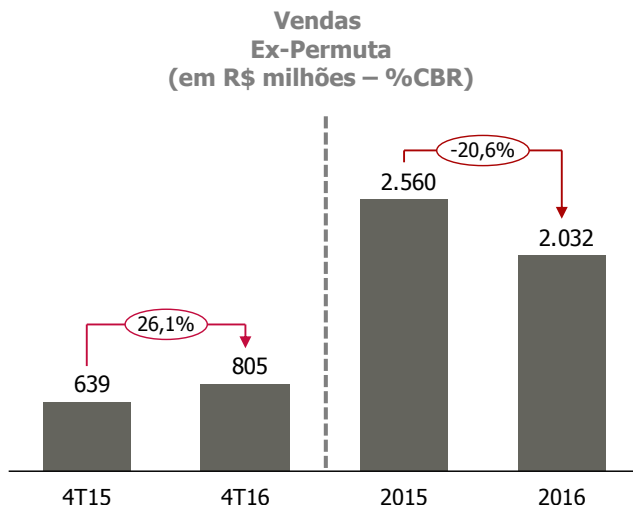


Ao excluirmos a permuta das vendas do trimestre, o volume vendido no %CBR passou de R\$ 639 milhões no 4T15 para R\$ 805 milhões no 4T16, um aumento de 26%. No ano, o volume vendido no %CBR foi de R\$ 2.032 milhões vs. R\$ 2.560 milhões no 2015.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

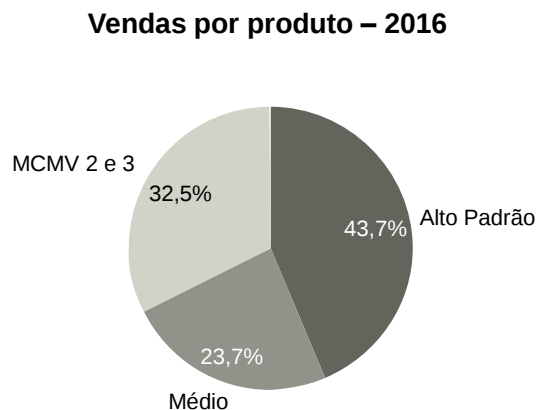
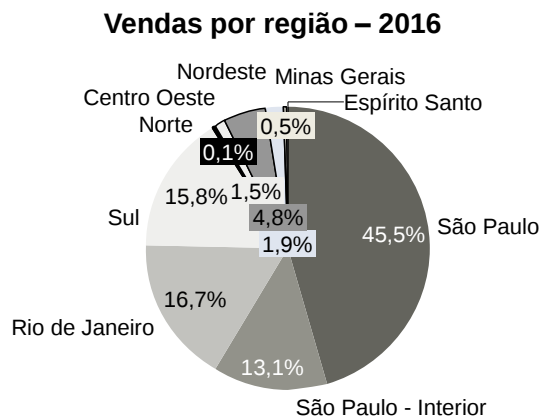
CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016



A segmentação geográfica das vendas no ano, foi liderada por São Paulo com 46% do volume total vendido, seguido pelo Rio de Janeiro com 17%, Região Sul com 16%, São Paulo - Interior com 13% e demais Regiões com 9%.

A distribuição das vendas no ano por geografia e segmento pode ser vista abaixo:



Das vendas realizadas no ano, 72% são reconhecidas via consolidação 100% e 28% via equivalência.

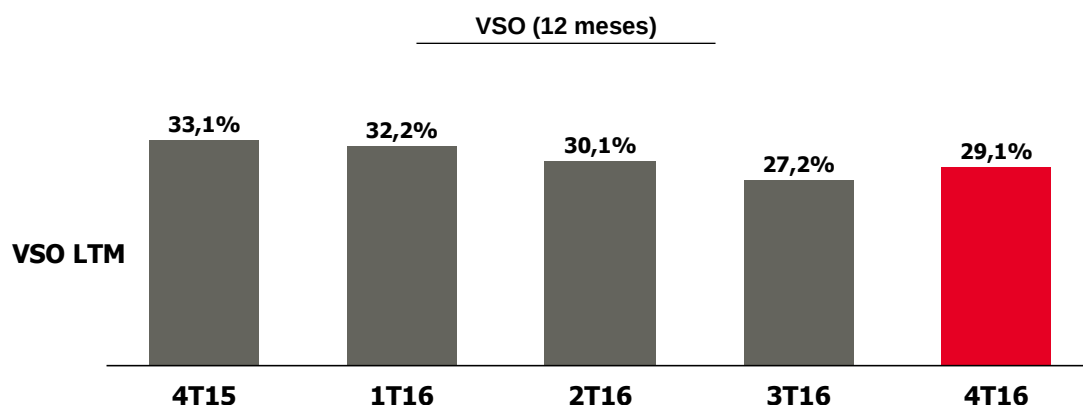
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

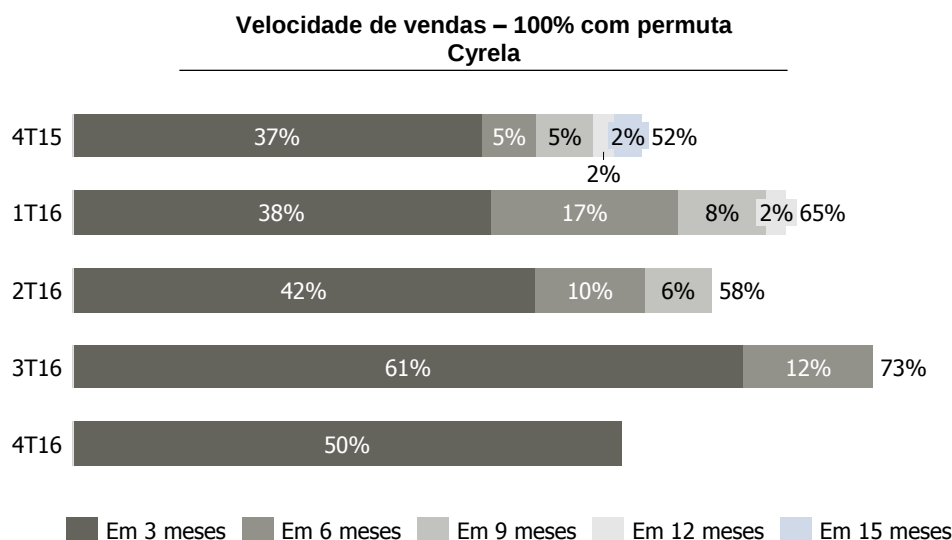
Release de Resultados – 4T16 | 2016

VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Em 12 meses, o VSO (Vendas Sobre Oferta) totalizou 29,1% (ante 27,2% no 3T16 e 33,1% no 4T15).



Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 4T16 foi 50% vendida. Os produtos lançados em 2016, possuem, em média, mais de 60% de vendas.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

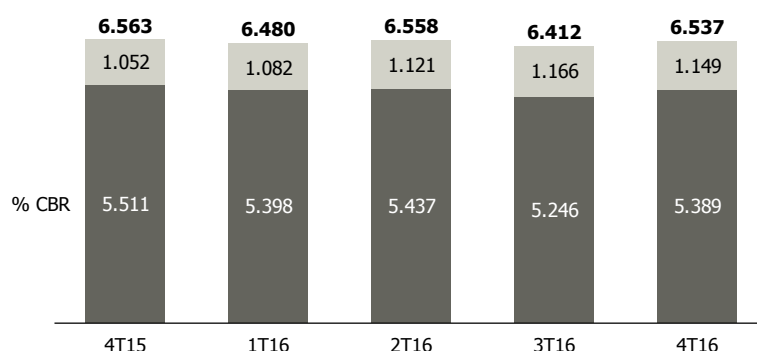
Release de Resultados – 4T16 | 2016

ESTOQUES

Ao final do 4T16, o estoque a valor de mercado somava R\$ 6.537 milhões (100%) e R\$ 5.389 milhões (%CBR). Neste trimestre, o estoque total a valor de mercado apresentou alta de 2% quando comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 6.537 milhões, a parcela correspondente ao estoque que será reconhecido de forma consolidada na receita é de R\$ 5.594 milhões (%CBR R\$ 4.898 milhões) enquanto R\$ 943 milhões (%CBR R\$ 490 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

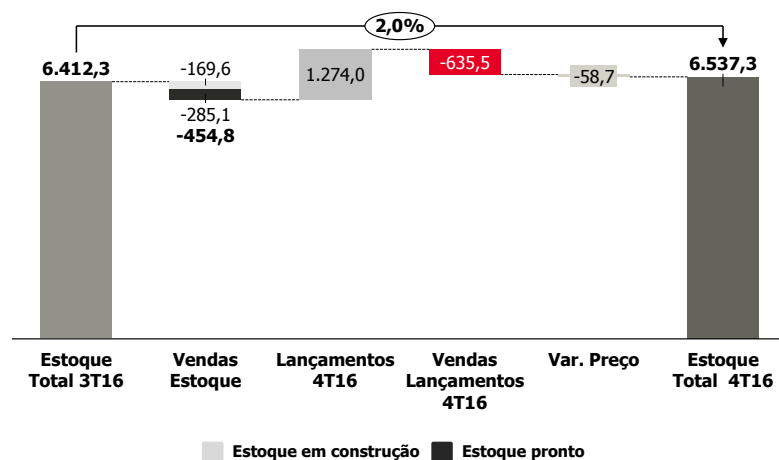
Estoque a Valor de Mercado (R\$MM)



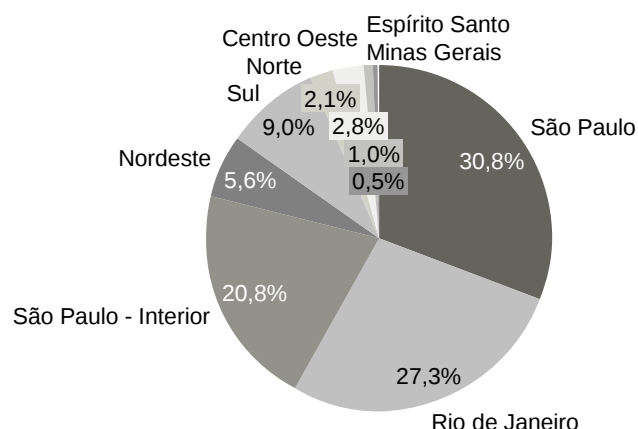
Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

Entrega Estoque A Entregar	Total	Consolidação	Equivalência
Pronto	2.402	2.043	359
12 Meses	1.703	1.567	136
24 Meses	1.074	909	165
36 Meses	1.359	1.076	282
Total	6.537	5.594	943

Variação do Estoque (R\$ milhões)



Breakdown Estoque Total 4T16



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

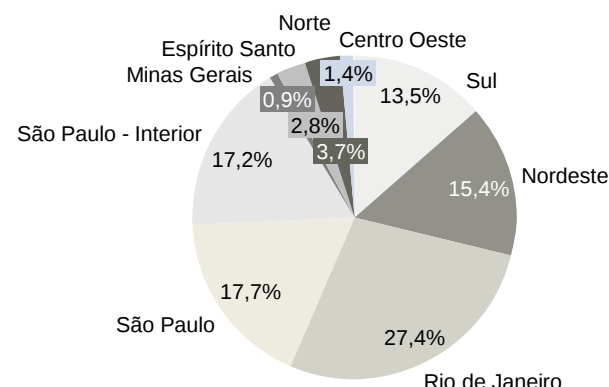
CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016

Neste trimestre, a Companhia vendeu 13%

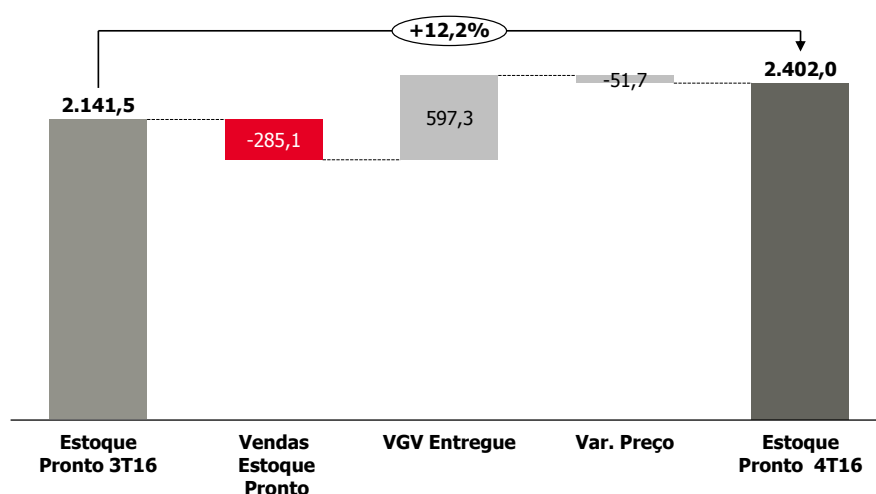
do seu estoque pronto no início do período. Entretanto, devido ao alto volume de entregas, o estoque pronto da Companhia apresentou elevação, passando de R\$ 2.142 milhões no 3T16 para R\$ 2.402 milhões no 4T16. As regiões Nordeste e Rio de Janeiro apresentam 43% de participação no estoque pronto total da Companhia.

Breakdown Estoque Pronto 4T16



O estoque pronto da Companhia passou de 4,9 mil unidades no final do 3T16 para 5,3 mil unidades ao final do quarto trimestre de 2016.

Variação do Estoque Pronto (R\$ milhões)



Do estoque pronto, a parcela correspondente ao estoque que será reconhecido de forma consolidada na receita é de R\$ 2.043 milhões (%CBR R\$ 1.740 milhões) enquanto R\$ 359 milhões (%CBR R\$ 164 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

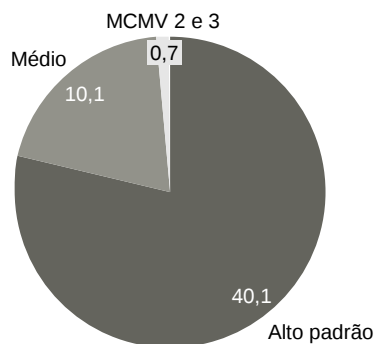
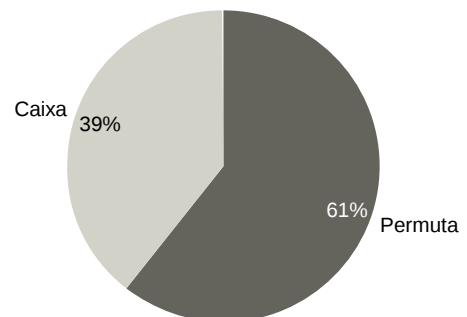
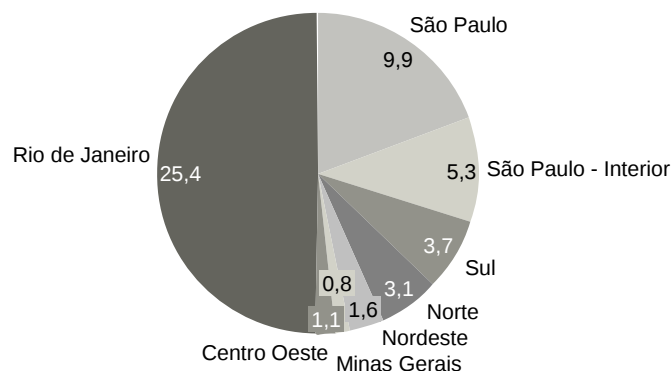
Release de Resultados – 4T16 | 2016

TERRENOS

Nota: informações detalhadas referentes a terrenos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

Ao final do 4T16, o estoque de terrenos somava 17,5 milhões de metros quadrados área útil comercializável, com potencial de vendas total de R\$ 50,9 bilhões. A participação da Cyrela no estoque de terrenos é de 87%, ou o equivalente a R\$ 43,2 bilhões.

Durante o 4T16, a Cyrela adquiriu 7 terrenos, sendo 5 no Estado de São Paulo e 2 no Rio de Janeiro com VGV potencial de R\$ 1,1 bilhão. Do valor total das aquisições do trimestre, 45,6% foi adquirido via permuta. Além disso, no 4T16, a Companhia distratou/vendeu 7 terrenos com impacto líquido negativo de R\$ 3,4 milhões no resultado.

Banco de Terrenos em 31/12/2016***Distribuição por Segmento** (VGV em R\$ bi)**Forma de Aquisição** (em %)**Distribuição por Região** (VGV em R\$bi)

*O VGV em landbank é baseado na última viabilidade de avaliação do terreno corrigida a INCC até a data de hoje

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

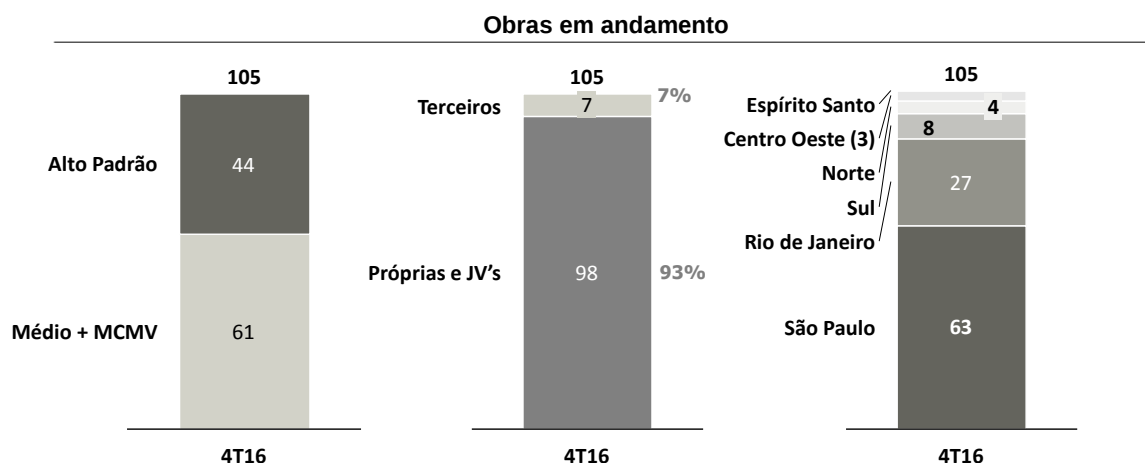
Release de Resultados – 4T16 | 2016

OBRAS

Nota: informações detalhadas referentes a unidades entregues estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A Cyrela entregou 24 projetos no trimestre, com 7,3 mil unidades que representavam R\$ 2,4 bilhões de VGV na data dos respectivos lançamentos. Dos projetos entregues no trimestre, 4 são do segmento MCMV 1. No ano, foram entregues 75 projetos, com VGV de lançamento de R\$ 7,9 bilhões e 21,3 mil unidades.

Ao final do 4T16, havia 105 obras em andamento, seguindo o critério de canteiros ativos, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica. Do total de obras em andamento, 14 são canteiros de MCMV Faixa 1.

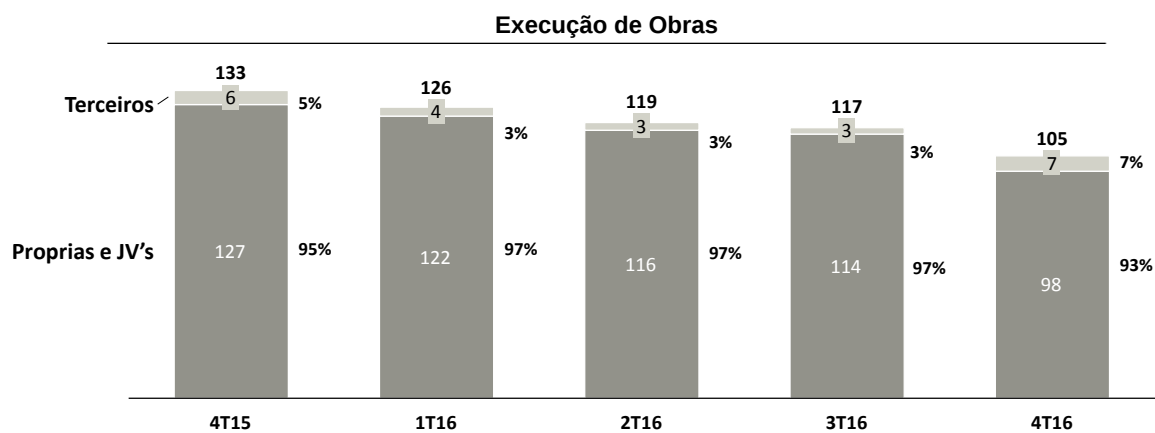


Em linha com nosso direcionamento estratégico, a Companhia mantém um alto percentual na gestão dos canteiros de obra de forma a garantir o controle de execução das mesmas. No fechamento deste trimestre, a participação das obras que estavam sendo geridas por equipes próprias ou parceiros, atingiu 93%. Isso reforça o compromisso da Cyrela com a gestão de custos e qualidade dos produtos ofertados. Dos lançamentos deste trimestre, nenhuma obra será executada por terceiros.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

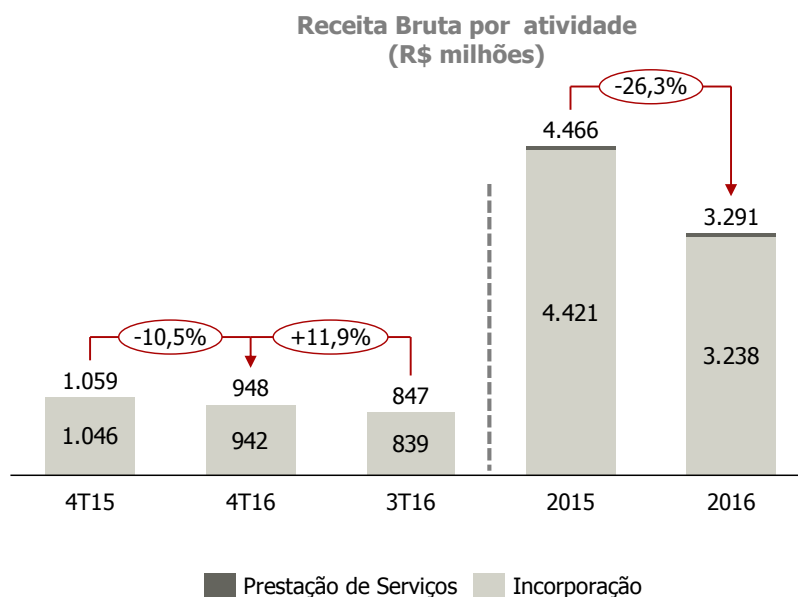
Release de Resultados – 4T16 | 2016

Desempenho Econômico – Financeiro

RECEITA

A receita bruta total da Companhia somou R\$ 948 milhões no 4T16, montante 10,5% inferior aos R\$ 1.059 milhões obtidos no 4T15 e 11,9% superior aos R\$ 847 milhões registrados no 3T16. Esse aumento em relação ao trimestre passado reflete, principalmente, o maior volume de vendas líquidas consolidadas.

No ano, a receita bruta atingiu R\$ 3.291 milhões, uma queda de 26,3% em relação aos R\$ 4.466 milhões do ano passado impactada, principalmente, pela redução de 23,6% no volume de vendas líquidas consolidadas de 2016 vs. 2015.



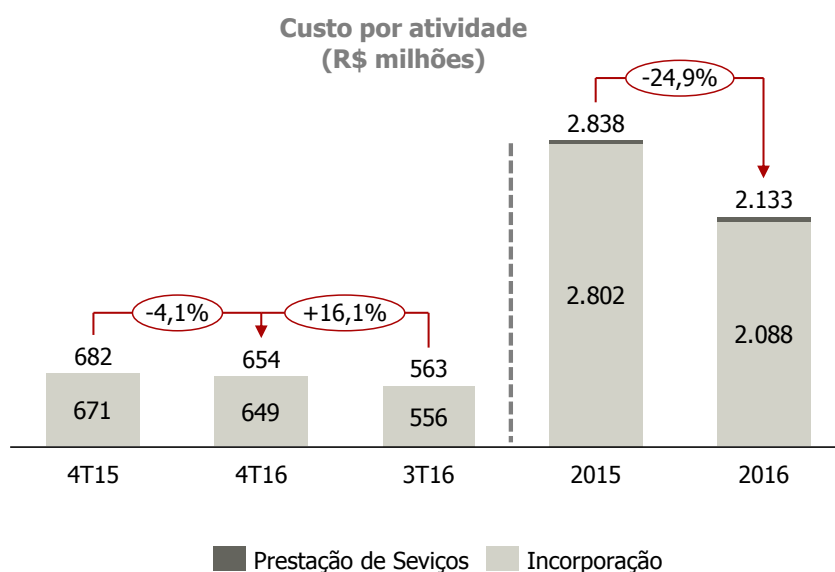
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016

CUSTO DOS BENS E/OU SERVIÇOS PRESTADOS

O custo total atingiu R\$ 654 milhões e foi 4,1% inferior ao registrado no 4T15 e 16,1% superior ao registrado no 3T16. No ano, o custo total atingiu R\$ 2.133 milhões, queda de 24,9% em relação aos R\$ 2.838 milhões em 2015.



O custo de incorporação, que representou 99,2% do custo total do trimestre, atingiu R\$ 649 milhões e foi 16,7% superior ao registrado no 3T16 e 3,3% inferior ao registrado no 4T15. No ano, o custo de incorporação alcançou R\$ 2.088 milhões contra R\$ 2.802 milhões em 2015.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

Release de Resultados – 4T16 | 2016

MARGEM BRUTA

A margem bruta total da Companhia no 4T16 foi de 28,8%, -2,9 p.p. inferior em relação ao 3T16 que apresentou margem de 31,7% e 5,1 p.p inferior ao 4T15.

Neste trimestre, o impacto na receita por economia líquida de obra foi de R\$ 29 milhões versus R\$ 31 milhões no trimestre passado.

O principal motivo para a queda da margem em comparação ao trimestre passado é consequência das operações de venda e distrato de terrenos. No trimestre, foram distratados 6 terrenos com impacto de R\$ 14,0 milhões negativos e 1 terreno foi vendido com impacto positivo de R\$ 10,6 milhões. Entretanto, os terrenos distratados faziam parte de SPE's que são consolidadas no resultado, e desta forma, impactaram a margem bruta negativamente em -1,5 p.p.. A operação de venda, por sua vez, foi de um terreno de SPE que é reconhecida por equivalência patrimonial.

No ano, a margem bruta atingiu 33,3%, sendo 1,3 p.p inferior ao ano passado.

A margem bruta ajustada do trimestre foi de 34,8% sendo 3,6 p.p. inferior à margem bruta ajustada do 3T16 e 3,2 p.p. inferior à margem do 4T15. No ano, a margem bruta ajustada atingiu 39,8%, sendo 1,2 p.p superior à margem de 38,6% de 2015.

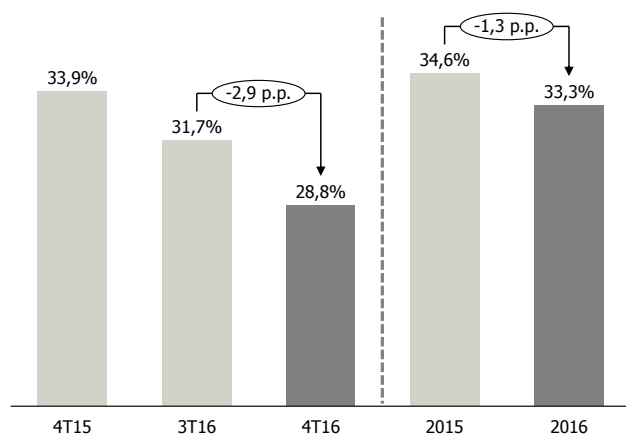
Margem Bruta Ajustada	4T16 R\$ MM	4T15 R\$ MM	4T16 x 4T15	3T16 R\$ MM	4T16 x 3T16	2016 R\$ MM	2015 R\$ MM	2016 x 2015
Receita Líquida	919	1.031	-10,8%	825	11,4%	3.195	4.341	-26,4%
Lucro Bruto	265	349	-24,1%	261	1,3%	1.063	1.503	-29,3%
Margem Bruta	28,8%	33,9%	-5,1 p.p.	31,7%	-2,9 p.p.	33,3%	34,6%	-1,3 p.p.
Juros Apropriados no Custo	49	59	-16,6%	55	-10,8%	203	185	9,7%
Margem Bruta Ajustada	34,2%	39,6%	-5,4 p.p.	38,4%	-4,3 p.p.	39,6%	38,9%	0,7 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016

Evolução da Margem Bruta



Lucro Bruto 4T16: R\$ 265 milhões

Margem Bruta 4T16: 28,8%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

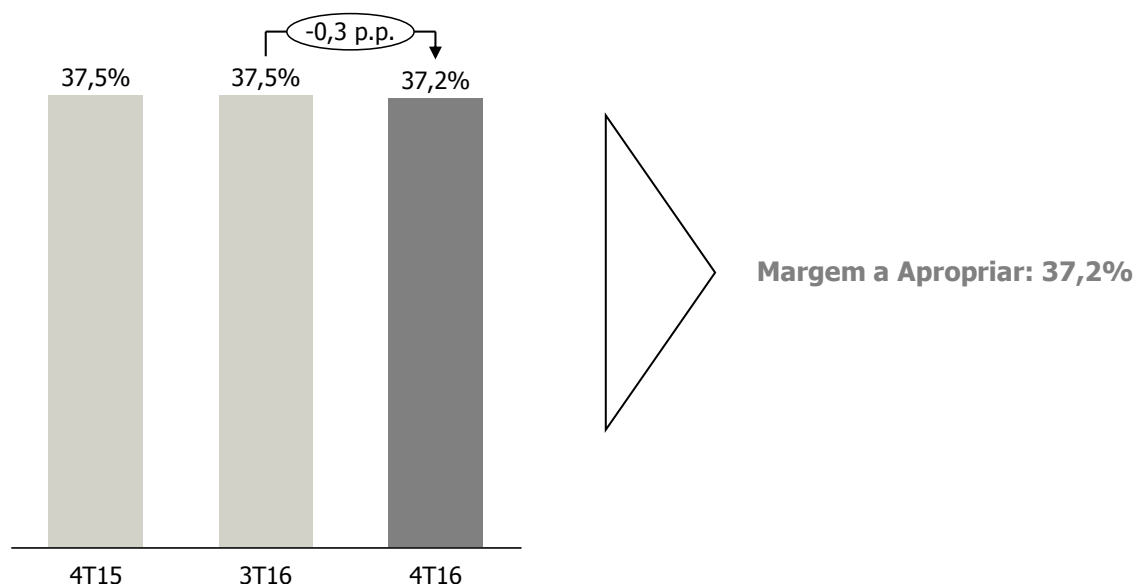
CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016

VENDAS A RECONHECER

Ao final do quarto trimestre de 2016, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 2.119 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar, no trimestre, foi de 37,2%, 0,3 p.p inferior ao valor apresentado no 3T16 e também ao apresentado no mesmo período do ano passado. Vale salientar que a margem bruta de backlog (Margem REF) não contempla o efeito AVP e juros de SFH. Tais efeitos tipicamente tem o impacto entre 5 e 7 p.p.

Evolução da Margem Bruta de Backlog



Vendas a Reconhecer (R\$ MM)	4T16	3T16	4T16 x 3T16	4T15	4T16 x 4T15
Receitas de Vendas a Apropriar	2.164	2.306	-6,1%	3.523	-38,6%
Impostos a apropriar	(45)	(47)	-4,0%	(68)	-33,5%
Receita Líquida a Apropriar	2.119	2.259	-6,2%	3.454	-38,7%
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(1.331)	(1.412)	-5,7%	(2.159)	-38,4%
Lucro Bruto a Apropriar	789	847	-6,9%	1.295	-39,1%
Margem Bruta a Apropriar	37,2%	37,5%	-0,3 p.p.	37,5%	-0,3 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

Release de Resultados – 4T16 | 2016

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 101 milhões, uma queda de R\$ 1 milhão em relação ao 3T16 e redução de R\$ 16 milhões em comparação ao 4T15. No ano, as despesas comerciais atingiram R\$ 401 milhões, 12,8% menor em relação à 2015.

Despesas Comerciais	4T16 R\$ MM	3T16 R\$ MM	4T16 x 3T16	4T15 R\$ MM	4T16 x 4T15	2016 R\$ MM	2015 R\$ MM	2016 x 2015
Estande de Vendas	31	32	-1,2%	27	14,3%	111	98	14,1%
Mídia	23	15	51,3%	29	-20,3%	74	104	-28,1%
Serviços de Terceiros	23	26	-10,3%	31	-24,8%	107	130	-17,9%
Manutenção Estoque Pronto*	12	15	-19,3%	9	39,7%	56	36	57,1%
Outros	11	13	-18,3%	21	-47,0%	52	93	-43,7%
Total	101	102	-0,6%	117	-13,6%	401	460	-12,8%

* custo de manutenção do estoque pronto tais como condomínio e IPTU.

Na comparação trimestral, a maior variação ocorreu na rubrica “Mídia”, devido ao maior volume de lançamentos além de despesas com campanhas para venda de estoque.

Na comparação anual, os itens com maior variação foram:

- (i) “Estande de Vendas”: aumento de R\$ 13 milhões devido a um maior volume de baixa de estandes ao longo do ano;
- (ii) “Manutenção de Estoque Pronto”: aumento de R\$ 20 milhões devido ao aumento do estoque pronto da Companhia ao longo de 2016;
- (iii) “Mídia”: queda de R\$ 30 milhões devido a menores gastos com companhias de lançamentos de produtos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

Release de Resultados – 4T16 | 2016

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas do trimestre atingiram R\$ 115 milhões, R\$ 2 milhões superior em relação ao 3T16 e R\$ 14 milhões superior em relação ao 4T15. No ano, estas despesas alcançaram R\$ 439 milhões, sendo 6,4% superior à 2015.

Despesas Gerais e Administrativas	4T16 R\$ MM	3T16 R\$ MM	4T16 x 3T16	4T15 R\$ MM	4T16 x 4T15	2016 R\$ MM	2015 R\$ MM	2016 x 2015
Salários e Encargos Sociais	31	35	-10,8%	35	-11,3%	136	153	-11,5%
Honorários da Administração	1	2	-26,2%	2	-24,5%	6	7	-8,3%
Participação dos Empregados	0	2	-106,0%	0	0,0%	4	23	-81,9%
Stock Options	2	2	15,3%	5	-60,1%	10	-8	-222,6%
Serviços de Terceiros	25	27	-6,7%	18	37,1%	96	79	21,6%
Aluguel, viagens e representações	10	9	18,5%	11	-6,1%	41	50	-19,1%
Indenizações	35	27	30,0%	24	46,3%	108	62	72,7%
Outros	10	11	-1,7%	7	55,6%	37	46	-18,0%
Total	115	113	1,0%	101	13,3%	439	412	6,4%

Comparando com o trimestre anterior, a principal variação nas despesas gerais e administrativas foi o aumento de R\$ 8 milhões no desembolso com indenizações.

Na comparação anual, as maiores variações ocorreram nos seguinte itens:

- (i) “Salários e encargos”: redução de R\$ 17 milhões refletindo o ajuste de estrutura que foi feita ao longo do ano;
- (ii) “Serviços de Terceiros”: aumento de R\$ 17 milhões principalmente por maiores gastos advocatícios;
- (iii) “Indenizações”: aumento de R\$ 46 milhões por maior volume de pagamento de indenizações no ano.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

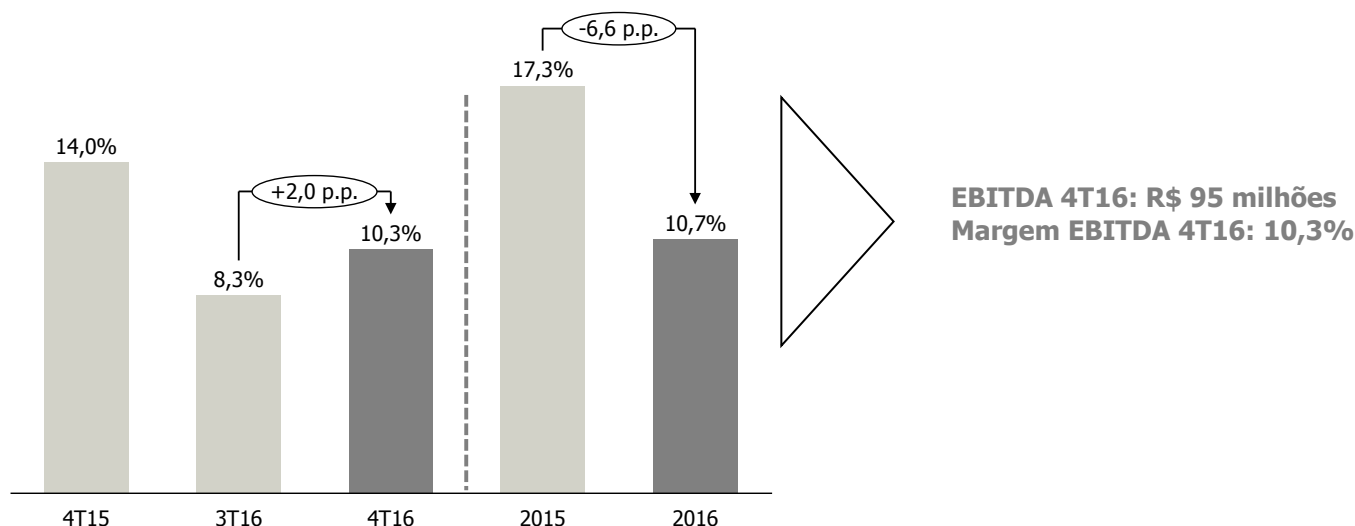
Release de Resultados – 4T16 | 2016

EBITDA

A margem EBITDA do trimestre atingiu 10,3%, 3,7 p.p. inferior à apresentada no 4T15 e 2,0 p.p. superior vs. 3T16. No ano, a margem EBITDA atingiu 10,7%, sendo 6,5 p.p inferior em relação ao ano passado.

EBITDA	4T16 R\$ MM	4T15 R\$ MM	4T16 x 4T15	3T16 R\$ MM	4T16 x 3T16	2016 R\$ MM	2015 R\$ MM	2016 x 2015
Lucro Líquido do Exercício das Operações Continuadas	56	121	-53,5%	43	30,9%	245	593	-58,8%
(-) Resultado Financeiro	(15)	(16)	-9,1%	(18)	-18,9%	(79)	(18)	349,8%
(+) Depreciação e Amortização ¹	31	19	65,8%	26	21,3%	104	76	36,9%
(+) Tributos sobre o Lucro	22	21	7,3%	18	19,7%	74	97	-24,2%
EBITDA	95	144	-34,4%	69	37,5%	343	749	-54,2%
Margem EBITDA (%)	10,3%	14,0%	-3,7 p.p.	8,3%	2,0 p.p.	10,7%	17,2%	-6,5 p.p.

¹ No valor de depreciação e amortização estão incluídas as amortizações de estandes alocadas em despesas comerciais no DRE.

Evolução da Margem EBITDA

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 15 milhões, comparado a R\$ 18 milhões no 3T16 e R\$ 16 milhões no 4T15. No ano, o resultado financeiro foi de R\$ 79 milhões versus R\$ 18 milhões no mesmo período do ano passado.

R\$ milhões	4T16	3T16	4T15	2016	2015
Despesas Financeiras					
Juros SFH	(58)	(65)	(62)	(253)	(226)
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(42)	(39)	(51)	(167)	(214)
Juros Capitalizados	53	60	50	233	195
Sub Total	(47)	(44)	(63)	(186)	(246)
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(3)	(3)	(4)	(14)	(36)
Despesas bancárias	(3)	(3)	(3)	(12)	(12)
Outras Despesas Financeiras	(3)	(4)	(3)	(14)	(20)
Total de Despesas Financeiras	(56)	(54)	(74)	(227)	(313)
Receitas Financeiras					
Rendimento de Aplicações	47	55	74	235	262
Receitas Financeiras sobre Contas a Receber	-	-	2	-	10
Variações monetárias	4	6	6	19	31
Outras Receitas Financeiras	20	12	8	52	28
Total de Receitas Financeiras	71	72	90	306	331
Resultado Financeiro	15	18	16	79	18

Os principais motivos para o aumento de R\$ 61 milhões no resultado financeiros são:

- (i) Aumento de R\$ 38 milhões na capitalização de juros devido a uma maior concentração em dívidas de SFH;
- (ii) Redução de custo das novas dívidas corporativas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

Release de Resultados – 4T16 | 2016

TECNISA

Neste trimestre, a Companhia efetuou a apuração do fair value da compra de participação na Tecnisa de acordo com o CPC 15. O impacto referente ao reconhecimento dessa operação em nosso resultado está demonstrado a seguir:

- (i) R\$ 13 milhões positivos, contabilizados na rubrica “Outros Resultados nos Investimentos”, devido ao reconhecimento de ganho por compra vantajosa, considerando o valor justo dos ativos cuja estimativa, conforme critério proposto no “Termo de Subscrição”, atingiu R\$ 2,35/ação;

Preço por Ação	# Ações	Valor de Mercado
R\$ 2,35	37.252.984	87,7
Deságio	# Ações	Valor pago
15,027%		
R\$ 2,00	37.252.984	74,5
Ganho		13,2

- (ii) Além disso, neste trimestre houve o reconhecimento de R\$ 34,3 milhões negativos devido ao resultado da Tecnisa no trimestre e R\$ 31,8 milhões positivos por realização parcial do ajuste a valor justo, contabilizados na rubrica “Equivalência Patrimonial”.

Como consequencia, o investimento na Tecnisa teve um impacto líquido de R\$ 10,7 milhões positivos no resultado da Companhia.

Vale ressaltar que de acordo com o CPC 15, o valor apurado poderá ser reavaliado dentro do prazo de um ano após a compra da participação na Tecnisa.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

Release de Resultados – 4T16 | 2016

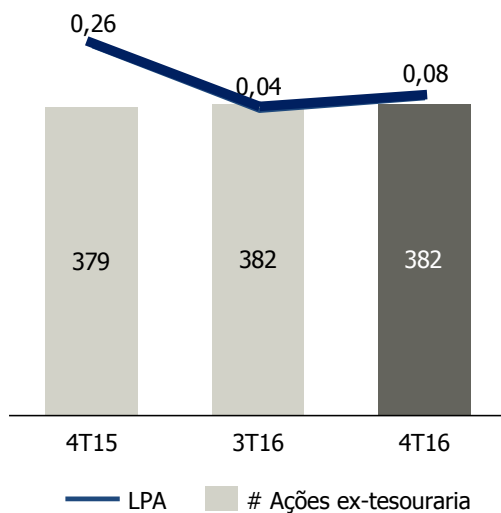
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Além das rubricas acima detalhadas e comentadas, vale ressaltar os seguintes itens do nosso resultado:

- (i) Impacto de contingências no resultado do trimestre de R\$ 39 milhões;
- (ii) Impacto de R\$ 5,4 milhões negativos em “Outras Receitas/Despesas Operacionais” referentes ao empreendimento Grand Parc, em Vitória;
- (iii) Impacto de R\$ 5,0 milhões negativos por reconhecimento de perda referente a um mútuo com um de nossos parceiros;

Como resultado do desempenho apresentado, o lucro líquido do trimestre foi de R\$ 31 milhões, uma redução de 68,4% sobre os R\$ 98 milhões do 4T15 e 114,2% superior em relação ao 3T16. No ano, o lucro líquido atingiu R\$ 151 milhões, valor inferior aos R\$ 448 milhões de 2015.

Neste trimestre o lucro por ação da Companhia apresentou aumento e atingiu o montante de R\$ 0,08. Esse valor se compara a R\$ 0,04 no trimestre passado e R\$ 0,26 no mesmo trimestre de 2015.

Lucro por ação

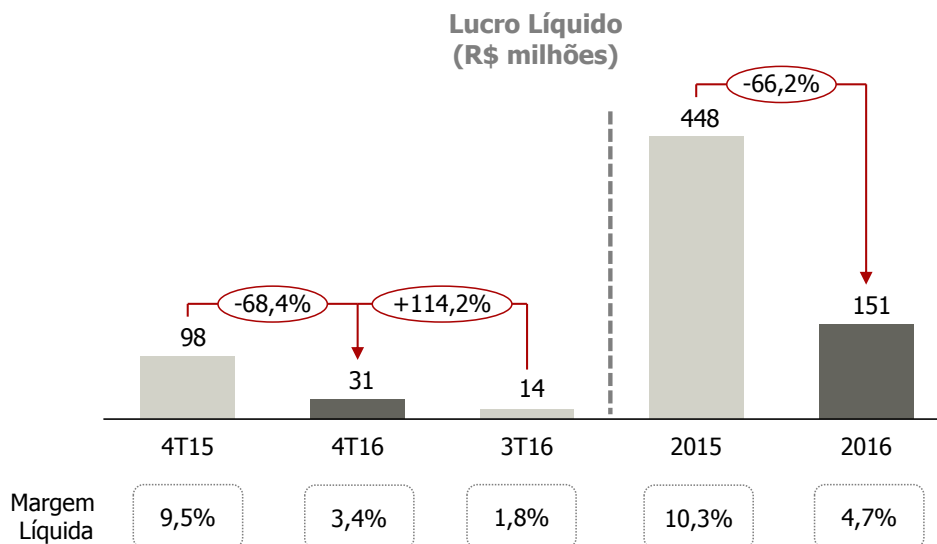
*Total de ações ao final do trimestre excluindo o saldo de ações em tesouraria na mesma data
 **Número de ações ex-tesouraria está em milhões

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

Release de Resultados – 4T16 | 2016

A margem líquida atingiu 3,4% no trimestre, aumento de 1,6 p.p. em relação ao 3T16 e 6,1 p.p. inferior à margem de 9,5% no 4T15. No ano, a margem líquida alcançou 4,7%, sendo 5,6 p.p menor que a apresentada em 2015.



Esse resultado gerou um ROE (últimos doze meses) de 2,5%.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

Release de Resultados – 4T16 | 2016

CÂMARA DE ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços em 2016: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém dos auditores independentes declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3.

A sede social da Companhia está localizada na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, 555 - 1º andar, Sala 1.001, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades. As sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada situação.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- a) As demonstrações financeiras individuais da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora.
- b) As demonstrações financeiras consolidadas, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 – “Presentation of Financial Statements”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB” (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), que contempla a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Brasileiras do setor imobiliário, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, identificadas como “Consolidado”.

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e compreendem aquelas incluídas na legislação societária

Notas Explicativas

brasileira e nos pronunciamentos e nas orientações e nas interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC. No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos em construção de suas controladas. Para fins de IFRSs, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações financeiras consolidadas e não nas demonstrações financeiras separadas.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

2.3. Continuidade operacional

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional, já que a Companhia demonstrou nos últimos anos equilíbrio de seu capital circulante líquido, cumprimento de cláusulas restritivas (covenant) em seus contratos de empréstimos e financiamentos e margem bruta positiva. Além disso, a Companhia possui expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos doze meses.

2.4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com os CPCs e as IFRSs exige que a Administração faça julgamentos e utilize premissas, a fim de estimar e determinar os valores de certos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir significativamente dessas estimativas.

As principais incertezas, premissas e estimativas estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: custo orçado das obras, vida útil do ativo imobilizado, determinação de taxas de desconto para apurar o valor presente de certos ativos e passivos de curto e longo prazos, determinação dos valores futuros das ações utilizados para mensurar o valor das opções outorgadas, provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis, provisão para participações nos lucros e resultados, provisão para perdas relacionadas a contas a receber, provisão para distratos, e projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos e 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.

2.5. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

Notas Explicativas

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.6. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas classificam nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

2.7. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “empréstimos e recebíveis” e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas financeiras”.

2.8. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

São observados os procedimentos e as normas estabelecidas pelas Resoluções CFC nº 1.266/09 e nº 1.187/09 e os pronunciamentos técnicos CPCs 12 - Ajuste a Valor Presente, 17 (R1)- Contratos de Construção e 30 Receitas, e as orientações técnicas OCPCs 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Brasileiras, 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 as receitas são mensuradas 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.

Notas Explicativas

- Ajuste a valor presente
 - Para as unidades concluídas vendidas a prazo, a taxa de juros prevista para o fluxo futuro de recebimento é compatível com a taxa de juros anual de uma negociação similar, em condições de mercado. Os juros são apropriados ao resultado observando o regime de competência.
 - Para as unidades não concluídas vendidas a prazo, os saldos das rubricas “Contas a receber” e “Fornecedores” (terrenos a pagar por permuta financeira) foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, mencionado na nota explicativa nº2.21. Essa metodologia é utilizada, pois o saldo da rubrica “Contas a receber de unidades” não concluídas são corrigidos pelo Índice Nacional da Construção Civil - INCC.
- 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 mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente.
 - A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias.

b) Permutas físicas e financeiras

Permuta física

O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. O registro da operação é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. As receitas e os custos decorrentes de

Notas Explicativas

operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item a) anteriormente.

Permuta financeira

Nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento.

c) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. 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.

2.9. Contas a receber

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia e suas controladas consideram 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 realização duvidosa. Caso existam indícios de que o valor registrado é menor que o valor recuperável do contas a receber, a provisão é constituída.

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

2.10. 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.

Notas Explicativas

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

b) Permuta

A Companhia adquire parte dos terrenos mediante operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: (i) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, ou (ii) percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Esses valores são registrados ao valor justo na data da aquisição do terreno, conforme explicado detalhadamente na nota explicativa nº 2.8.b).

c) Capitalização de encargos financeiros

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

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

d) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.11. 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 2.8), 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.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

Notas Explicativas

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.

2.12. Imposto de renda e contribuição social

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da 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, certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação. Essa opção é irrevogável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram 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 6% sobre as receitas brutas. A partir de 28 de dezembro de 2012 as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL) e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ para as empresas submetidas ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias foi reduzida para 4%, conforme Instrução Normativa nº 1.435 de 30 de dezembro de 2013.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no fim de cada exercício, entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis, e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no fim de cada exercício, e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros propiciarão a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado ao montante que se estima recuperar.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no exercício no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no fim de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da

Notas Explicativas

forma na qual se espera, no fim de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos. As diferenças apuradas são, preponderantemente, relacionadas às diferenças na apropriação imobiliária ao resultado, pois pela sistemática fiscal os lucros são reconhecidos pelo regime de caixa e pela sistemática contábil de acordo com a metodologia descrita na nota explicativa nº 2.8.

2.13. Investimentos

a) Em controladas ou com acordo de participação

De acordo com o CPC 36 (R3) (IFRS 10) - Demonstrações Consolidadas, existe somente uma base de consolidação, o controle. Consequentemente, o CPC 36 (R3) (IFRS 10) inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (i) poder sobre uma investida; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Orientações abrangentes foram incluídas no CPC 36 (R3) (IFRS 10) para abordar cenários complexos.

Nas Sociedades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou cotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma Sociedade, a Companhia possui um acordo de participação na Sociedade, que pode ser classificado como operações conjuntas (“joint operation”) ou “joint venture”.

Participações em controladas

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 e suas controladas avaliam periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo exercício de divulgação da Companhia.

Acordos de participação

De acordo com o CPC 19 (R2) (IFRS 11) - Negócios em Conjunto, os acordos de participação são classificados como operações conjuntas ou “joint ventures”, conforme os direitos e as obrigações das partes. Resumidamente, a classificação depende se o investidor tem direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Companhia ou se o investidor tem direitos e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Companhia. Consequentemente, nas demonstrações financeiras consolidadas, as “joint ventures” devem ser contabilizadas pelo método

Notas Explicativas

de equivalência patrimonial e as operações em conjunto pelo método de consolidação proporcional.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em Sociedades com operações conjuntas ou “joint ventures” são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

b) Em coligadas

As participações em sociedades coligadas são registradas pelo método de equivalência patrimonial.

c) Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd. essa controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão de nossas atividades financeiras no Brasil, sendo sua moeda funcional dessa controlada o real, a mesma moeda funcional da Companhia.

Cyrsa S.A.: essa coligada possui como objetivo incorporar e comercializar imóveis, localizada na Argentina e possui corpo gerencial próprio, bem como independência administrativa, financeira e operacional; portanto a moeda funcional dessa controlada corresponde a pesos argentinos.

Os ativos, passivos e resultados são convertidos para moeda de apresentação da Companhia pelo seguinte método: (i) ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; (ii) patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; e (iii) receitas e despesas convertidos pela taxa média. Os efeitos desta conversão para moeda de apresentação são registrados na rubrica “Ajustes acumulados de conversão”, acumulados na rubrica de “Outros resultados abrangentes”, no patrimônio líquido.

2.14. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8.

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 Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.15. Intangível

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente deduzidos da amortização acumulada e provisões para redução ao valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos adquiridos em uma combinação de negócios é reconhecido ao valor justo na data de

Notas Explicativas

aquisição. Assim, são demonstrados ao custo de aquisição, combinado com as taxas anuais de amortização calculadas pelo método linear, mencionadas na nota explicativa nº 9, levando em consideração a vida útil definida para o ativo.

Os custos de desenvolvimento de um projeto são reconhecidos como ativo intangível sempre que se puder demonstrar: (a) a viabilidade técnica de concluir o ativo intangível da forma que estará disponível para uso ou venda; (b) a intenção de concluir o ativo e a habilidade de usar ou vender o ativo; (c) como o ativo gerará benefícios econômicos futuros; (d) a disponibilidade de recursos para concluir o ativo; e (e) a capacidade de avaliar de forma confiável os gastos incorridos durante a fase de desenvolvimento. Após o reconhecimento inicial, o ativo é apresentado ao custo menos amortização acumulada e perdas de seu valor recuperável, se aplicável. A amortização é iniciada quando o desenvolvimento é concluído e o ativo se encontra disponível para uso pelo exercício estimado dos benefícios econômicos futuros.

O exercício e o método de amortização para um ativo intangível com vida útil definida são revisados, no mínimo, no fim de cada exercício. As mudanças na vida útil estimada ou por consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no exercício ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são analisados, no mínimo anualmente, em relação a possíveis perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A determinação que um determinado ativo continua a ter a vida útil indefinida é revisada anualmente. Caso necessário, a mudança na vida útil, de indefinida para definida, é feita de forma prospectiva.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não foram identificados ativos com necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável ("Impairment").

2.16. Combinação de negócios e mais-valia de ativos

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é a soma dos valores justos dos ativos transferidos e dos passivos incorridos pela Companhia, na data de aquisição. Os montantes pagos à terceiros, relacionados à aquisição, são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

Na data de aquisição, os ativos adquiridos e os passivos assumidos são reconhecidos pelo valor justo, com exceção do que segue:

- Ativos ou passivos fiscais diferidos e ativos e passivos relacionados a acordos de benefícios com empregados são reconhecidos e mensurados de acordo com as normas IAS 12 - Impostos sobre o Rendimento e IAS 19 - Benefícios aos Empregados (equivalentes aos pronunciamentos técnicos CPC 32 e CPC 33 (R1), respectivamente).
- Passivos ou instrumentos de patrimônio relacionados a acordos de pagamento baseado em ações da adquirida ou acordos de pagamento baseado em ações, celebrados em substituição aos acordos de pagamento baseado em ações da adquirida

Notas Explicativas

são mensurados de acordo com a norma IFRS 2 - Pagamento Baseado em Ações (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 10 (R1)) na data de aquisição.

- Valores classificados como mantidos para venda conforme a norma IFRS 5 - Ativos Não Correntes Mantidos para Venda e Operações Descontinuadas (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 31) são mensurados conforme essa norma.

A mais-valia de ativos é resultado positivo da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver), deduzida dos valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos a valor justo na data da operação. Se o resultado dessas operações não resultar positivo, o valor apurado é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

Quando a contrapartida transferida pela Companhia em uma combinação de negócios inclui ativos e/ou passivos resultantes de um acordo de contrapartida contingente, esta é mensurada pelo seu valor justo na data de aquisição e incluída no valor total da contrapartida transferida na data da operação. As variações no valor resultantes de informações adicionais obtidas durante o “exercício de mensuração”, o qual é limitado a um ano a partir da data da aquisição, relacionadas a fatos e circunstâncias existentes naquela data, são registradas retroativamente como mais-valia de ativos.

A contabilização subsequente das variações no valor justo da contrapartida contingente não classificadas como ajustes do exercício de mensuração, que tenha sido apropriada ao patrimônio líquido, não é remensurada subsequentemente e sua correspondente liquidação é contabilizada no patrimônio. A contrapartida contingente classificada com ativo ou passivo é remensurada nas datas das demonstrações financeiras subsequentes de acordo com a norma IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 38) ou a norma IAS 37 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 25), conforme aplicável, sendo o correspondente ganho ou perda reconhecido no resultado.

Se a contabilização inicial de uma combinação de negócios estiver incompleta no fim de cada exercício no qual essa combinação ocorreu, a Companhia registra os valores provisórios dos itens cuja contabilização estiver incompleta. Esses valores provisórios são ajustados durante o exercício de mensuração (vide parágrafos anteriores), ou ativos e passivos adicionais são reconhecidos para refletir as novas informações obtidas relacionadas a fatos e circunstâncias existentes na data de aquisição que, se conhecidos, teriam afetado os valores contabilizados naquela data.

As mais-valias dos ativos registrados em controladas, controladas em conjunto e coligadas são amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados.

2.17. Participação nos Lucros e Resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados e administradores nos resultados (“remuneração variável”).

Notas Explicativas

O sistema de remuneração variável opera com indicadores de desempenho, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A apuração da remuneração variável é estimada no fim de cada exercício de divulgação das demonstrações financeiras, conforme nota explicativa nº 23.b).

2.18. Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.8.

2.19. Empréstimos, financiamentos, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, cédulas de crédito bancário e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, debêntures, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ou Cédula de Crédito Bancário - CCB, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

2.20. Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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 probabilidades de 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 e nem divulgados.

2.21. Demais provisões

Provisões são reconhecidas quando existe uma obrigação presente (legal ou construtiva), como consequência de um evento passado, uma indicação provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando é esperado que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o

Notas Explicativas

reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

2.22. Demais ativos e passivos

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

2.23. Ajuste a valor presente

Os ajustes a valor presente registrados nas rubricas “Contas a receber de unidades não concluídas” e “Fornecedores” (terrenos a pagar por permuta financeira) 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 Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

Os valores do ajuste a valor presente das rubricas “Contas a receber de unidades não concluídas” e “Fornecedores” são registrados no resultado nas rubricas “Receita de vendas” e “Custo das vendas”, respectivamente. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida nas mesmas rubricas.

2.24. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures e CRI, entre outros.

As sociedades reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados em uma das seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado; (b) investimentos mantidos até o vencimento; (c) empréstimos e recebíveis; ou (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, quando a Companhia tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o

Notas Explicativas

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 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, se aplicável.

(d) Ativos financeiros “disponíveis para venda”

Os ativos financeiros “disponíveis para venda” correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como “disponíveis para venda” ou que 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 Companhia e sociedades não possuem passivos classificados nessa categoria.

(b) Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo método do custo amortizado, ou seja, o método de juros efetivos.

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

A Companhia e sociedades realizam operações de cessão de crédito de recebíveis imobiliários com a finalidade de securitização, emissão de CCB ou CRIs. Estes títulos emitidos estão registrados no passivo.

2.25. Programa de opção de compra de ações - “stock options”

A Companhia mensura o custo do programa de compra de ações para funcionários, com base no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga, levando-se em conta os termos e as condições do programa. As premissas e os modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na nota explicativa nº 23(c). As despesas dessas transações são reconhecidas no resultado

Notas Explicativas

durante o exercício em que os serviços são prestados, em contrapartida à reserva de capital.

2.26. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.27. Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

Os gastos com registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários são registrados em conta redutora da que originou os recursos recebidos. Assim, os gastos referentes à emissão de debêntures estão classificados na rubrica “Debêntures” conforme divulgado na nota explicativa nº 11, os gastos com distribuição pública de ações estão classificados na rubrica “Reserva de Capital” e os gastos com emissão dos CRIs estão classificados na rubrica “Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs”, conforme divulgado na nota explicativa nº 12.

2.28. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.29. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a 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 Companhia.

2.30. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de suas controladas e de controladas em conjunto, inclusive Sociedades de Propósitos Específicos - SPEs. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Notas Explicativas

Os resultados das controladas adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado e do resultado abrangente a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da efetiva alienação, conforme aplicável.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

2.31. Demonstrações por segmento

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, conforme nota explicativa nº 1. De acordo com as informações apresentadas nestas demonstrações financeiras, as atividades de loteamento e prestação de serviços não atingiram os parâmetros mínimos quantitativos de receita, lucro e ativos conforme CPC 22.

As demonstrações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é representado pelo Comitê Executivo da Companhia.

2.32. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em “Outras reservas de capital”.

2.33. Normas e interpretações novas e revisadas em 2016

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

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs 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	não editado	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
IFRS 19	não editado	Provisões	1º de janeiro de 2018 (*)
Alterações à IFRS 2	não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada

Notas Explicativas

Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou “Joint Venture”	A ser determinada
Alterações à IAS 7	não editado	Iniciativa de Divulgação	A ser determinada
Alterações à IAS 12	não editado	Impostos Diferidos	1º de janeiro de 2017
IFRIC 22	não editado	Adiantamentos em Moedas Estrangeiras	1º de janeiro de 2018
Melhorias Anuais	não editado	Ciclo de IFRSs 2014–2016	1º de janeiro de 2017 e 2018

A Administração da Companhia ainda não avaliou as novas normas, mas não espera impactos significativos, exceto pela IFRS 15.

Em 28 de maio de 2014, o IASB (“International Accounting Standards Board”) emitiu a IFRS 15 - “Revenue from Contracts with Customers”, que alterou significativamente os critérios de reconhecimento de receita. No segmento de incorporação imobiliária, o principal impacto ocorrerá na aplicação destes conceitos nos diferentes arranjos contratuais existentes, o que poderá ocasionar, para alguns destes contratos, a necessidade de alteração do momento em que determinada receita é contabilizada. Em outras palavras, os critérios do IFRS 15 podem determinar que determinadas vendas devem ser reconhecidas em um momento determinado e não continuamente durante a construção, como normalmente aplicado atualmente. No âmbito das IFRSs (“International Financial Reporting Standards”), a norma entrará em vigor para períodos ou exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Administração da Companhia aguarda a edição dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC, em continuidade à uniformização das práticas contábeis.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Caixas e Bancos - moeda nacional	16.758	12.504	171.538	330.012
Certificados de depósito bancário e operações compromissadas (i)	265.205	274.081	342.219	498.500
	281.963	286.585	513.757	828.512

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio de 98,02% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

Notas Explicativas**4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Certificados de depósito bancário (i)	16.811	16.269	320.684	439.390
Fundos de investimento exclusivo (ii)	301.663	880.459	647.629	893.078
Títulos do Governo – NTNB (iii)	114.469	71.571	150.864	71.571
Fundos de investimento diversos (iv)	23.013	-	23.013	-
Outros	42.345	1.034	42.344	1.034
	498.301	969.333	1.184.534	1.405.073
Circulante	369.305	890.507	1.016.529	1.325.893
Não Circulante	128.996	78.826	168.005	79.180

- (i) Aplicações financeiras remuneradas à taxa média de 98,02% do CDI e não possui liquidez imediata.
- (ii) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos BRACYR e CYR18, administrados pelo Banco Safra S.A. e Banco Santander S.A, respectivamente. 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 foram remunerados à taxa média de 102,64% do CDI.
- (iii) Aplicação em títulos do tesouro nacional, indexados à inflação + juros médio de 6,69% a.a.
- (iv) A Companhia possui aplicação no Safra Galileo fundo de investimento multimercado, administrado 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. O Fundo é composto por títulos com renda variável e foram remunerados à taxa média de 125,62% do CDI.

A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:

		Controladora e Consolidado	
		2016	2015
Operações compromissadas		21.447	78.942
Letras financeiras	(i)	216.002	430.527
Títulos Públicos Federais	(ii)	221.445	372.642
Fundo de Investimentos	(iii)	101.189	-
CDB/Outros títulos		87.546	10.967
		647.629	893.078

- (i) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 104,03% do CDI.
- (ii) Títulos Públicos Federais remunerados à taxa média de 100,14% do SELIC.
- (iii) Fundos de investimentos DI à taxa média de 102,32% do CDI.

Notas Explicativas**5. CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Empreendimentos concluídos	11.620	7.543	1.286.697	1.157.511
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	6.552.916	10.636.532
Parcelas recebidas	-	-	(4.407.409)	(7.897.446)
	-	-	2.145.507	2.739.086
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(55.057)	(58.565)
	-	-	2.090.450	2.680.521
Contas a receber de vendas apropriado	11.620	7.543	3.377.147	3.838.032
Prestação de serviços	-	-	2.645	8.260
Total do contas a receber	11.620	7.543	3.379.792	3.846.292
Circulante	10.853	6.723	2.615.078	2.887.646
Não Circulante	767	820	764.714	958.646

As contas a receber de venda de imóveis não concluídos estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Os recebíveis pós-chaves rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

A Companhia e sociedades adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 1.266/09 e os pronunciamentos técnicos CPC 17 (R1) e de orientações técnicas OCPCs 1 (R1) e 4, e interpretação técnica ICPC 02, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Consequentemente, o saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, 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 Companhia, 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).

O ajuste a valor presente líquido contabilizado ao resultado, nas rubricas “Receita com incorporação” e “Revenda de imóveis”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 R\$3.507 (R\$2.112 em 31 de dezembro de 2015).

Como informação suplementar, o saldo da rubrica “Contas a receber”, considerando aquele ainda não refletido nas demonstrações financeiras, referentes à atividade de incorporação e revenda de imóveis, pode ser assim demonstrado:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	10.853	6.723	2.612.433	2.879.386
Total no ativo não circulante	767	820	764.714	958.646
	11.620	7.543	3.377.147	3.838.032
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	2.164.418	3.522.506
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(67.633)	(64.368)
	11.620	7.543	5.473.932	7.296.170
Circulante	10.853	6.723	3.292.085	4.082.573
Não Circulante	767	820	2.181.847	3.213.597
	11.620	7.543	5.473.932	7.296.170

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera serem recebidos após 12 meses da data das demonstrações financeiras.

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
12 Meses	10.853	6.723	3.292.085	4.082.573
24 Meses	746	600	1.342.360	1.824.071
36 Meses	21	152	630.845	988.289
48 Meses	-	57	91.234	234.939
Acima de 48 Meses	-	11	117.408	166.298
Total	11.620	7.543	5.473.932	7.296.170

Em 31 de dezembro de 2016, o montante vencido há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$57.784 (R\$66.962 em 31 de dezembro de 2015).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Imóveis em construção	12.051	10.870	1.978.007	1.906.313
Imóveis concluídos	4.785	367	934.463	750.773
Terrenos para futuras incorporações (a)	29.064	27.062	1.834.181	2.124.589
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	106.015	110.284
Encargos capitalizados ao estoque (b)	-	-	219.194	201.655
	45.900	38.299	5.071.860	5.093.614
Circulante	16.836	11.238	3.656.791	3.169.305
Não Circulante	29.064	27.061	1.415.069	1.924.309

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (b) O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$ 128.192 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$91.001 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$219.193 em 31 de dezembro de 2016, (encargos de SFH de R\$88.061, encargos de outras dívidas de R\$113.594, perfazendo total de R\$201.655 em 31 de dezembro de 2015).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizou R\$185.931 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$16.821 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$202.752 em 31 de dezembro de 2016, (encargos de SFH de R\$157.340, encargos de outras dívidas de R\$28.237, perfazendo total de R\$185.577 em 31 de dezembro de 2015), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

Notas Explicativas

7. INVESTIMENTOS

a) As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

Sociedades:	Participação - %				Lucro (prejuízo) líquido							
	2016		2015		Patrimônio líquido		do período		Investimento		Equivalência	
	Total	Direta	Total	Direta	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	26.981	18.847	2.967	(233)	13.491	9.424	1.484	(116)
Cabo Frio Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	36.210	34.375	20.709	(340)	18.105	17.188	10.354	(170)
Cacapava Empreitada de Lavor Ltda	100,00	100,00	99,99	97,61	13.187	1.197	(12.491)	(2.819)	13.187	1.168	(12.491)	(2.752)
Camargo Correa Cyrela Empr Im SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	13.262	9.189	64	(57)	6.631	4.594	32	(29)
Canos Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	27.270	26.590	(118)	(38)	27.270	26.587	(118)	(38)
Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	35.065	40.683	25.500	5.784	21.039	24.410	15.300	3.470
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	32,50	32,50	139.309	189.578	(50.268)	17.506	45.276	61.613	(16.337)	5.689
CBR 014 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	15.285	957	10.261	2.102	15.285	957	10.261	2.102
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	155.068	94.962	(10.830)	(9.878)	77.534	47.481	(5.415)	(4.939)
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	125.962	125.898	63	8	62.981	62.949	31	4
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	110.304	72.946	(11)	(3.062)	55.152	36.473	(5)	(1.531)
CBR 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	117.163	101.301	22.176	(6.445)	117.163	101.292	22.176	(6.444)
CHL Lxxviii Incorporações Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	18.797	19.281	(245)	834	9.399	9.641	(122)	417
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	25.014	25.571	503	7.377	12.507	12.786	252	3.689
Country de Investimentos Imobiliários Ltda	97,25	72,25	97,25	72,25	12.703	11.393	1.525	829	9.178	8.235	1.102	599
Cury Construtora E Inccorp S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	229.039	383.546	92.863	131.467	114.519	191.773	46.431	65.734
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	52.043	53.002	(1.692)	2.698	52.043	53.002	(1.692)	2.698
Cyrela Anís Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	55.465	30.718	6.478	7.099	55.465	30.714	6.478	7.098
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	38.588	27.313	(561)	(13)	38.588	27.312	(561)	(13)
Cyrela Asturias Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	13.018	3.398	6.915	(261)	10.414	2.719	5.532	(209)
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	11.197	12.002	1.367	1.526	11.197	12.001	1.367	1.526
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	66.450	53.437	18.044	(25.106)	66.450	53.437	18.044	(25.106)
Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações	1,57	1,47	1,57	1,47	1.197.006	1.200.630	(21.326)	23.333	17.614	17.667	(314)	343
Cyrela Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	21.669	25.233	14.977	2.745	17.336	20.186	11.981	2.196
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	32.538	15.717	18.021	3.922	32.538	15.718	18.021	3.922
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	35.320	30.465	1.210	(7.064)	35.320	30.465	1.210	(7.064)
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	16.619	5.147	(234)	6.524	16.619	5.147	(234)	6.524
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	58.608	64.149	(3.065)	14.077	58.608	64.149	(3.065)	14.077
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	10.714	32.282	(21.631)	(12.209)	10.714	32.282	(21.631)	(12.209)
Cyrela Grenwood de Investimentos Imobiliários Ltda	95,75	55,00	95,74	54,99	32.590	24.188	(651)	226	17.924	13.303	(358)	124
Cyrela Imobiliária Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	49.563	62.674	310	7.872	49.563	62.674	310	7.872
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda	72,00	72,00	72,00	72,00	47.678	43.475	3.827	12.383	34.328	31.303	2.756	8.916
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	47.590	30.788	25.245	21.444	47.590	30.789	25.245	21.444
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	46.561	47.771	11.779	16.324	37.248	38.215	9.424	13.059
Cyrela Malásia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	22.050	33.621	(3.882)	(3.906)	22.050	33.620	(3.882)	(3.906)
Cyrela Malibu Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	10.221	10.355	11	1	10.221	10.355	11	1
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	154.385	186.550	(41.892)	107.082	154.385	186.532	(41.892)	107.072
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	202.778	176.228	26.650	202.778	176.228	26.650	19.627	19.627
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	74,99	74,99	13.538	21.850	(1.924)	5.980	10.153	16.388	(1.443)	4.485
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	112.994	143.782	(26.742)	4.267	112.994	143.781	(26.742)	4.267
Cyrela Pacífico Empreendimentos Imobiliários S/A	80,00	80,00	80,00	80,00	30.176	30.011	165	180	24.141	24.008	132	144
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	10.273	10.421	879	467	10.273	10.422	879	467
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	74.271	47.599	20.496	6.375	74.271	47.599	20.496	6.375
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iii) 100,00	100,00	-	-	25.510	-	19	-	25.510	-	19	-
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii) 100,00	100,00	75,99	75,99	53.543	55.105	(2.638)	(3.959)	53.543	41.879	(2.638)	(3.009)
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	166.557	107.412	35.687	(10.179)	166.557	107.401	35.687	(10.178)
Cyrela Rjz Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	84,17	100,00	84,16	101.760	87.163	(2.491)	(25.046)	85.647	73.362	(2.096)	(21.080)
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	97,45	59,90	97,44	59,90	98.140	111.679	(830)	13.280	58.786	66.895	(497)	7.955
Cyrela Rjz Igonitjo Empreendimentos Imobiliários Ltda	43,00	25,00	42,99	24,99	189.497	172.765	15.316	49.531	47.374	43.192	3.829	12.383
Cyrela Salamanca Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	10.110	8.023	1.337	1.125	8.088	6.418	1.070	900
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	50,00	100,00	50,00	107.919	122.301	(14.382)	41.395	53.960	61.322	(7.191)	20.698
Cyrela Toletea Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	15.163	8.871	4.791	9.429	15.163	8.871	4.791	9.429
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda	97,90	50,00	97,89	50,00	13.164	13.476	(475)	(49)	6.582	6.738	(238)	(24)
Cyrela Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	17.862	17.431	(1)	(426)	17.862	17.430	(1)	(426)
Doná Margarida II Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	18.556	12.862	(547)	(330)	18.556	12.860	(547)	(330)
Elbrus Empreendimentos Imobiliários Ltda	59,41	30,00	59,41	30,00	28.236	16.935	4.269	5.248	8.471	5.081	1.281	1.575
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	85,00	85,00	84,99	84,99	23.401	23.240	(31)	(24)	19.890	19.753	(26)	(21)
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	12.197	9.735	(76)	(115)	12.197	9.734	(76)	(115)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	100,00	100,00	693.178	699.183	58.312	47.284	693.178	699.183	58.312	47.284
Itacema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	56.198	54.457	6	(239)	28.099	27.228	3	(120)
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	10.522	10.028	11.773	2.326	10.522	10.027	11.773	2.326
Jácia Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iii) 50,00	50,00	-	-	47.177	45.499	(15.100)	-	23.589	-	(7.550)	-
Lider Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	33.532	35.602	(2.071)	(6.002)	33.532	35.599	(2.071)	(6.001)
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	50,00	75,00	50,00	13.638	510	13.128	(129)	6.819	256	6.564	(65)
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	50,00	99,99	50,00	46.320	21.374	22.130	29.381	23.160	10.687	11.065	14.691
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	99,99	99,99	725.899	684.992	54.628	181.396	725.899	684.992	54.628	181.396
Lombok Incorporadora Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	12.764	14.257	(892)	2.506	12.764	14.257	(892)	2.506
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	104.352	85.317	7.740	1.613	104.352	85.311	7.740	1.613
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	35.949	35.515	434	(464)	17.974	17.758	217	(232)
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	566.235	723.507	65.279	126.871	283.118	361.752	32.639	63.435
Mac Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda	74,51	50,00	74,51	50,00	44.000	27.534	6	(6)	22.000	13.768	3	(3)
Marques de Iru SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	23.181	19.065	3.506	3.867	11.591	9.533	1.753	1.934
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	11.758	6.169	9	(1)	5.879	3.085	4	(1)
Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	12.335	13.391	4.590	6.471	12.335	13.388	4.590	6.470
Plano & Plano Construções e Participações Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	310.431	322.477	8.324	70.680	310.431	322.552	8.324	70.680
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00	60,00	100,00	60,00	100.232	85.238	38.463	82.009	60.139	51.142	23.078	49.205
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	15.007	14.000	1.008	(7.482)	7.504	7.000	504	(3.741)
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	30,00	15,00	30,00	15,00	18.610	22.391	2.254	420	2.791	3.359	338	63
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	46.206	42.395	9.025	2.510	46.206	42.394	9.025	2.510
Rua dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	38.435	25.891	2.338	(427)	38.435	25.890	2.338	(427)

Notas Explicativas

Sociedades:	Participação - %				Lucro (prejuízo) líquido do período							
	2016		2015		Patrimônio líquido		Investimento		Equivalência			
	Total	Direta	Total	Direta	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
SCP Veredas Burity Fase II	60,00	6,00	59,99	6,00	17.635	18.959	(1.323)	4.903	1.058	1.139	(79)	294
Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda	100,00	100,00	99,99	99,99	15.388	16.581	(29.233)	(40.423)	15.388	16.580	(29.233)	(40.423)
SK Edson Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	65,00	30,00	65,00	30,00	22.511	37.627	9.039	37.552	6.753	11.288	2.712	11.266
SK Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	149.019	145.661	23.727	48.381	74.509	73.130	11.864	24.191
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iv) 50,00	50,00	-	-	42.919	-	8.249	-	21.460	-	4.125	-
SPE Brasil Incorp 20 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	25.166	24.746	(10)	(15)	12.583	12.374	(5)	(7)
SPE Brasil Incorp 28 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	22.689	19.111	1.855	6.661	11.345	9.556	927	3.331
SPE Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	27.180	12.704	3.089	2.722	13.590	6.352	1.545	1.361
SPE Faicalville Incorp 1 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	23.673	33.012	(3.353)	(197)	11.836	16.506	(1.677)	(99)
SPE CHL Cx Incorporações Ltda	(ii) 50,00	50,00	50,00	50,00	18.088	28.611	(10.085)	198	9.044	14.306	(5.043)	99
Tamoios Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	60,00	60,00	59,99	59,99	28.294	29.562	(1.533)	3.182	16.977	17.737	(920)	1.909
Tapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii) 24,75	24,75	33,00	33,00	162.511	117.927	3.183	88	40.221	38.916	788	29
Tecnisa S/A	(v) 13,62	13,62			1.420.976	-	(448.981)	-	79.458	-	(8.224)	-
Toulon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00	100,00	100,00	99,99	21.288	26.416	(5.128)	(1)	21.288	26.417	(5.128)	(1)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii) 74,51	74,51	75,00	50,00	111.595	106.622	(737)	(1.235)	83.149	53.311	(549)	(618)
Outras 335 SPE's com PL até 10.000									311.058	609.079	(59.786)	(53.913)
Sub-total									5.657.762	5.633.375	286.726	648.114
Capitalização de Juros (i)									63.924	69.507	(12.079)	(35.901)
									5.721.686	5.702.882	274.647	612.213

- (i) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.
- (ii) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação.
- (iii) Refere-se à incorporação/reestruturação societária em que essa sociedade antes era indireta e passa a ser direta.
- (iv) Refere-se à constituição de nova empresa.
- (v) Considerando as características de influência significativa sobre a investida (CPC 18 (R2) – Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimentos Controlados em Conjunto), a Companhia classificou o investimento como participação em coligada e o resultado de equivalência patrimonial foi reconhecido proporcionalmente, do período de aquisição ao fechamento anual, líquido do ajuste a valor justo. A Companhia efetuou a apuração do ajuste a valor justo (CPC 15 – Combinação de Negócios) para 31 de dezembro de 2016, e efetuou a alocação preliminar a qual poderá ser reavaliada dentro do prazo de um ano do início da operação. O total de ações adquiridas, em 31 de dezembro de 2016, era de 37.253, correspondendo ao pagamento do preço total de R\$ 74.506. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia reconheceu o ganho por compra vantajosa de R\$13.176, registrado em rubrica de “Outros resultados de investimentos”.

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2014	6.185.689	694.614
Subscrição / (Redução) de capital	119.513	56.942
Dividendos	(1.194.590)	(79.360)
Equivalência patrimonial	612.213	73.645
Capitalização dos Juros	(19.943)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2015	5.702.882	745.841
Saldo em 31 de Dezembro de 2015	5.702.882	745.841
Subscrição / (Redução) de capital	254.363	167.698
Dividendos	(516.703)	(59.632)
Equivalência patrimonial	274.647	49.438
Capitalização dos Juros	6.497	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2016	5.721.686	903.345

Notas Explicativas

b) As principais informações dos investimentos indiretos da controladora estão resumidas a seguir:

		Participação total - %		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015
Abdo Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	26.604	20.947	2	(7)
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	(ii)	26,00	-	41.785	-	4.827	(4.323)
Alabama Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	24.713	13.929	3.484	1.185
Alphaville Nova Esplanada 3 Empreendimentos Ltda	(ii)	25,00	-	47.388	-	1.759	-
Andorra Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	64.548	46.264	39.203	9.079
Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	17.400	36.432	(4.752)	6.327
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	80,00	95,00	36.429	33.942	9.987	14.611
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	13.783	12.220	122	148
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda		40,00	40,00	40.087	31.656	8.430	10.498
CBR 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	63.935	44.328	(5.320)	17.918
CCISA 02 Incorporadora Ltda	(iv)	49,95	49,95	17.642	13.957	4.559	6.534
CCISA 03 Incorporadora Ltda	(iv)	25,00	25,00	80.532	77.167	3.365	5.536
CCISA 04 Incorporadora Ltda	(iv)	49,95	49,95	30.584	19.592	10.991	10.399
CCISA 05 Incorporadora Ltda	(iv)	25,00	25,00	60.235	75.664	1.961	8.925
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	(iv)	25,00	25,00	28.340	30.099	7.201	4.015
Cyrela Andrade Mendonca Jcpm Empreendimentos Imobiliários SPE S/A		85,00	85,00	31.879	44.235	(8.759)	9.880
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	32.278	32.123	(102)	(191)
Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda		51,02	51,02	14.167	16.090	318	5.060
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	64.110	51.324	(12.403)	44.009
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	76.195	98.789	(9.495)	67.840
Cyrela Somerset de Investimentos Imobiliários Ltda		83,00	83,00	23.467	27.389	(800)	3.796
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	69.194	33.548	53.159	19.751
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	16.079	13.269	6.557	4.026
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	15.659	12.249	(56)	3
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	16.348	14.960	(322)	(315)
Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	14.705	8.524	2.818	(379)
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(i)	90,00	92,50	24.461	8.383	(1.049)	(27)
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda		92,50	92,50	19.741	3.897	12.541	(8)
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	13.482	16.884	(3.402)	(3.942)
DGC Agua Verde Ltda		95,00	95,00	19.634	20.817	(1.183)	4.735
DGC Ecoville Dois Ltda		80,00	80,00	10.996	9.563	(725)	(2.952)
DGC João Gualberto Ltda		95,00	95,00	46.695	34.965	3.014	6.428
DGC Living Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda		95,00	95,00	13.715	14.326	(23)	(508)
DGC Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	88,25	95,00	23.965	7.694	10.690	(626)
DGC Paulo Gorski Ltda		95,00	95,00	13.802	13.811	(4.291)	(7.331)
DGC Pinheirinho Empreendimentos Imobiliários Ltda		95,00	95,00	20.650	24.405	1.054	(1.190)
Dover Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	31.802	23.851	3.913	16.321
Emmerin Incorporações Ltda	(iv)	49,95	49,95	10.721	2.030	7.159	2.105
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A		48,62	48,62	11.989	11.902	119	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	29.783	34.210	18.644	11.455
Gcln Incorporações E Empreendimentos Ltda		80,00	80,00	42.770	48.620	(5.850)	(17.841)
GCW Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda		60,00	60,00	15.438	15.323	(56)	(8)
Imperio do Ocidente Incorporações Ltda	(iv)	50,00	50,00	15.222	15.248	2.974	-
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iii)	50,00	50,00	-	45.498	-	10.080
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	24.082	29.498	(4.367)	3.343
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda		65,00	65,00	39.871	28.628	14.317	13.764
Lamballe Incorporadora Ltda	(iv)	40,00	40,00	26.626	25.709	17.917	-
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	14.943	10.908	3.804	6.748
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.049	7.351	(5)	(207)
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	42.054	36.932	(2.343)	7.606
Living Apiai Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	62.299	49.562	17.494	20.787
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	31.605	13.731	5.646	3.214
Living Batbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	17.567	20.111	8.016	14.762
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	100,00	26.905	9.970	10.522	(1.026)
Living Carita Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	11.324	8.521	(308)	(724)
Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	16.751	14.861	12.546	10.852
Living Martini Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	16.080	3.926	8.631	3.881
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	140.279	117.425	(41.555)	32.006
Living Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	30.761	14.324	16.018	1.967
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	30.592	15.608	10.325	2.405
Living Ribeirao Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	13.764	11.249	906	262
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	125.525	159.231	(23.364)	5.225
Mac Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,45	49,45	37.455	36.994	3.461	24.763
Mac Barcelona Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,45	49,45	20.554	4.950	16.893	3.791
Mac Massachusetts Empreend Imobiliários Ltda		50,00	49,99	13.820	9.066	4.755	1.328
Mac Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,45	49,45	30.782	12.506	2.776	2.330
Mac Otacilio Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	49,99	34.949	31.249	3.700	17.857
Mac Pionner-4 Empreend Imobiliários Ltda		50,00	49,99	14.675	14.041	(6)	(5)
Mac Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	26.012	24.017	(7)	(5)
Mac Texas Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	22.347	21.079	(13)	(6)
Mnr6 Empreendimentos Imobiliários S/A	(iv)	35,00	35,00	34.261	30.768	3.493	973
Oaxaca Incorporadora Ltda		100,00	100,00	77.872	113.892	(20.543)	(14.130)
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	100,00	23.480	2.906	(1.079)	(1.256)

Notas Explicativas

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Plano Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	22.921	16.948	6.337	11.725
Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.016	9.441	(668)	(2.445)
Plano Flamboyant Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.465	18.775	5.142	10.563
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	19.880	21.854	4.356	9.368
Plano Limoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	23.012	14.438	5.706	2.152
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	35.218	28.606	1.721	(643)
Plano Mangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	28.316	12.311	1.318	(2.268)
Plano Mogno Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.918	30.351	(5.638)	10.359
Plano Palmeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.678	10.831	3.620	6.228
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	13.749	23.390	3.905	(1.229)
Rgc Urbanismo Ltda	50,00	50,00	14.898	14.893	5	(93)
SCP - Balneario Costa Do Sol	20,00	20,00	14.728	14.729	(278)	(278)
SCP Empreendimentos 2012	49,45	49,45	101.590	147.900	38.516	80.508
SCP Empreendimentos 2013	49,03	49,02	209.866	227.076	8.585	19.639
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	92.055	90.762	(12)	(390)
SK Antonio Macedo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	19.953	10.137	9.607	1.533
SK Ipojuca Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	13.930	13.657	(50)	(153)
SK Jurucê Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	20.254	17.729	(543)	(286)
SK Mourato Coelho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	13.403	13.071	(102)	(187)
SPE Brasil Incorporações 55 Ltda	50,00	50,00	15.275	19.666	(1.040)	-
Ssb Empreendimentos Imobiliários SPE S/A	(i) 84,25	84,25	11.016	14.403	(3.354)	2.713
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	12.443	12.815	495	105
Topazio Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(i) 49,90	50,00	33.141	24.246	1.595	(174)
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	26.568	39.106	3.120	16.086
Venancio Aires Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	12.807	10.344	2.438	(8)
Vnss Empreendimentos Imobiliários SPE S/A	82,00	81,99	59.883	63.869	(3.642)	(2.026)
Outras 257 SPE's com PL até 10.000			331.531	552.894	21.130	211.545

- (i) Alteração decorrente de aumento/(redução) na participação.
- (ii) Refere-se à constituição de nova empresa.
- (iii) Refere-se à incorporação reestruturação societária em que essa sociedade antes era indireta e passa a ser direta.
- (iv) Empresa controlada pela Cury Construtora e Incorporadora S/A

- c) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, em 31 de dezembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015, podem ser assim demonstrados:

Notas Explicativas

		% Participação		2016				2015			
		2016	2015	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Abdo Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	28.738	2.134	26.604	2	21.223	277	20.946	(7)
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	(ii)	26,00	26,00	124.950	83.165	41.785	4.827	92.111	54.203	37.908	(4.323)
Alabama Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	34.988	10.275	24.713	3.484	21.154	7.225	13.929	1.185
Alphaville Nova Esplanada 3 Empreendimentos Ltda	(ii)	25,00	-	54.562	7.174	47.388	1.759	-	-	-	-
Andorra Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	79,99	110.239	45.691	64.548	39.203	49.955	3.690	46.265	9.079
Austria Incorporadora Ltda		50,00	50,00	31.679	4.698	26.981	2.967	19.864	1.017	18.847	(233)
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	80,00	95,00	75.667	39.238	36.429	9.987	46.721	12.779	33.942	14.611
Cabo Frio Incorporadora Ltda		50,00	50,00	40.199	3.989	36.210	20.709	34.393	18	34.375	(340)
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda		40,00	40,00	75.927	35.840	40.087	8.430	57.890	26.233	31.657	10.498
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	27.597	327	27.270	(118)	26.655	66	26.589	(38)
Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda		60,00	60,00	99.789	64.724	35.065	25.500	45.635	4.952	40.683	5.784
CBR 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	200.335	136.400	63.935	(5.320)	190.977	146.649	44.328	17.918
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	187.023	47.714	139.309	(50.268)	295.780	106.202	189.578	17.506
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	225.860	70.792	155.068	(10.830)	203.207	108.245	94.962	(9.878)
CBR 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	125.964	2	125.962	63	125.901	2	125.899	8
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	231.080	120.776	110.304	(11)	195.657	122.711	72.946	(3.062)
CBR 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	134.407	17.244	117.163	22.176	111.192	9.890	101.302	(6.445)
CCISA 03 Incorporadora Ltda		25,00	25,00	91.574	11.042	80.532	3.365	87.021	9.854	77.167	5.536
CCISA 04 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	54.798	24.214	30.584	10.991	68.057	48.464	19.593	10.399
CCISA 05 Incorporadora Ltda		25,00	25,00	81.791	21.556	60.235	1.961	97.829	22.165	75.664	8.925
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda		25,00	25,00	30.106	1.766	28.340	7.201	32.963	2.864	30.099	4.015
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A		50,00	50,00	25.457	443	25.014	503	25.862	291	25.571	4.830
Cury Construtora E Incomp S/A		50,00	50,00	630.653	401.614	229.039	92.863	586.248	202.701	383.547	131.467
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	52.919	876	52.043	(1.692)	55.990	2.988	53.002	2.698
Cyrela Andrade Mendonca Jcpm Empreendimentos Imobiliários SPE S/A		85,00	85,00	63.852	31.973	31.879	(8.759)	127.196	82.961	44.235	9.880
Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	63.293	7.828	55.465	6.478	51.235	20.516	30.719	7.099
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	38.890	302	38.588	(561)	27.794	481	27.313	(13)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	79.989	13.539	66.450	18.044	89.226	35.789	53.437	(25.106)
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	32.287	9	32.278	(102)	32.132	9	32.123	(191)
Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações		1,57	1,57	3.152.453	1.955.447	1.197.006	(21.326)	3.177.033	1.976.403	1.200.630	23.308
Cyrela Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	49.500	27.831	21.669	14.977	35.374	10.141	25.233	2.745
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	108.576	76.038	32.538	18.021	67.765	52.048	15.717	3.922
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda		100,00	99,99	36.795	1.475	35.320	1.210	32.907	2.442	30.465	(7.064)
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	141.268	82.660	58.608	(3.065)	120.062	55.913	64.149	14.077
Cyrela Greenwood de Investimentos Imobiliários Ltda		95,75	95,74	36.804	4.214	32.590	(651)	29.450	5.263	24.187	226
Cyrela Imobiliários Ltda		100,00	100,00	63.666	14.103	49.563	310	72.723	10.049	62.674	7.872
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda		72,00	72,00	47.678	-	47.678	3.827	43.475	-	43.475	12.383
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	103.662	56.072	47.590	25.245	85.376	54.588	30.788	21.444
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	90.110	43.549	46.561	11.779	94.701	46.930	47.771	16.324
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	29.420	7.370	22.050	(3.882)	41.301	7.681	33.620	(3.906)
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	223.139	68.754	154.385	(41.892)	285.484	98.934	186.550	107.082
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	261.391	58.613	202.778	26.650	310.048	133.820	176.228	19.627
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	115.584	2.590	112.994	(26.742)	180.568	36.786	143.782	4.267
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A		80,00	80,00	30.192	16	30.176	165	30.011	-	30.011	180
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	101.331	37.221	64.110	(12.403)	148.843	97.519	51.324	44.009
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	208.584	134.313	74.271	20.496	153.217	105.618	47.599	6.375
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	100,00	-	31.892	6.382	25.510	19	-	-	-	-
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	128.162	51.967	76.195	(9.495)	245.863	147.073	98.790	67.840
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	75,99	53.642	99	53.543	(2.638)	65.743	10.639	55.104	(3.959)
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	422.306	255.749	166.557	35.687	346.659	239.248	107.411	(10.179)
Cyrela Rjz Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	120.625	18.865	101.760	(2.491)	99.386	12.223	87.163	(25.046)
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda		97,45	97,44	57.205	(40.935)	98.140	(830)	111.931	252	111.679	13.280
Cyrela Rjz Jcgentio Empreendimentos Imobiliários Ltda		43,00	42,99	291.351	101.854	189.497	15.316	319.899	147.134	172.765	49.531
Cyrela Somerset de Investimentos Imobiliários Ltda		83,00	82,99	25.144	1.677	23.467	(800)	27.859	470	27.389	3.796
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	282.677	174.758	107.919	(14.382)	392.829	270.527	122.302	41.395
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	105.511	36.317	69.194	53.159	44.604	11.056	33.548	19.751
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(i)	90,00	92,50	24.643	182	24.461	(1.049)	8.386	2	8.384	(27)
DGC João Qualberto Ltda		95,00	95,00	55.546	8.851	46.695	3.014	54.031	19.066	34.965	6.428
DGC Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	88,25	95,00	39.812	15.847	23.965	10.690	7.694	-	7.694	(626)
DGC Pinheirinho Empreendimentos Imobiliários Ltda		95,00	94,99	22.108	1.458	20.650	1.054	24.996	591	24.405	(1.190)
Dover Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	35.386	3.584	31.802	3.913	52.412	28.561	23.851	16.321
Eibrus Empreendimentos Imobiliários Ltda		59,41	59,41	34.707	6.471	28.236	4.269	48.566	31.631	16.935	5.248
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		85,00	84,99	23.403	2	23.401	(31)	23.251	12	23.239	(24)
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	50.159	20.376	29.783	18.644	39.877	5.668	34.209	11.455
Gcln Incorporações E Empreendimentos Ltda		80,00	80,00	56.235	13.465	42.770	(5.850)	78.386	29.766	48.620	(17.841)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A		100,00	100,00	969.333	276.155	693.178	58.312	855.606	156.423	699.183	47.284
Iracema Incorporadora Ltda		50,00	50,00	56.198	-	56.198	6	54.469	13	54.456	(239)
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	114.365	67.188	47.177	(15.100)	149.851	104.352	45.499	-
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	26.007	1.925	24.082	(4.367)	35.843	6.344	29.499	3.343
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda		65,00	65,00	49.182	9.311	39.871	14.317	41.629	13.001	28.628	13.764
Lamballe Incorporadora Ltda		40,00	40,00	57.246	30.620	26.626	17.917	56.609	30.900	25.709	14.701
Lider Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	36.409	2.877	33.532	(2.071)	37.891	2.289	35.602	(6.002)
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	136.972	94.918	42.054	(2.343)	122.647	85.715	36.932	7.606
Living Apiai Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	116.281	53.982	62.299	17.494	117.590	68.029	49.561	20.787
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	104.068	72.463	31.605	5.				

Notas Explicativas

	% Participação		2016				2015			
	2016	2015	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	50,00	-	58.407	15.488	42.919	8.249	-	-	-
SPE Brasil Incomp 20 Ltda		50,00	50,00	25.166	-	25.166	(10)	24.747	-	24.747
SPE Brasil Incomp 28 Ltda		50,00	50,00	24.766	2.077	22.689	1.855	57.457	38.346	19.111
SPE Brasil Incorporação 83 Ltda		50,00	50,00	53.625	26.445	27.180	3.089	39.746	27.042	12.704
SPE Faicalville Incomp 1 Ltda		50,00	50,00	29.862	6.189	23.673	(3.353)	45.394	12.382	33.012
Tamoios Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		60,00	59,99	28.582	288	28.294	(1.533)	30.427	865	29.562
Tapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	24,75	33,00	163.409	898	162.511	3.183	123.670	5.742	117.928
Tecnisa S/A		13,62	13,62	2.165.467	744.491	1.420.976	(448.981)	-	-	-
Topazio Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		49,90	49,99	34.881	1.740	33.141	1.595	25.656	1.410	24.246
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	79,99	121.128	94.560	26.568	3.120	90.564	51.458	39.106
Toulon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		100,00	100,00	21.289	1	21.288	(5.128)	57.535	31.120	26.415
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	74,51	75,00	154.450	42.855	111.595	(737)	153.884	47.262	106.622
Vnss Empreendimentos Imobiliários SPE S/A		82,00	81,99	76.853	16.970	59.883	(3.642)	90.012	26.143	63.869
Outras 575 SPE's com PL até 20.000				4.771.788	3.046.171	1.725.617	36.483	5.440.459	3.081.087	2.359.372
										280.955

(i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação.

(ii) Refere-se à constituição de nova empresa.

d) Investimentos no exterior:

As contas patrimoniais da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd. (sediada em Bahamas), cuja moeda funcional corresponde ao dólar norte-americano, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2016, que correspondeu a R\$3,2591 (31 de dezembro de 2015 R\$3,9048).

As demonstrações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2016 R\$0,2056 (31 de dezembro de 2015: R\$0,3017).

e) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

Notas Explicativas

Sociedades:	Participação - %											
	2016		2015		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
	(i)		(i)									
	Total	Direta	Total	Direta	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	26,00	26,00	26,00	26,00	41.785	37.908	4.827	(4.323)	10.864	9.856	1.255	(1.124)
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	26.981	18.847	2.967	(233)	13.491	9.424	1.484	(117)
Bello Villarrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	13.783	12.220	122	148	6.892	6.110	61	74
Cabo Frio Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	36.210	34.375	20.709	(340)	18.105	17.188	10.354	(170)
Camargo Correa Cyrela Empir Im SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	13.262	9.189	64	(57)	6.631	4.595	32	(29)
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	32,50	32,50	139.309	189.578	(50.268)	17.506	45.276	61.613	(16.337)	5.689
CHL Lxxviii Incorporações Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	18.797	19.281	(245)	834	9.399	9.641	(122)	417
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	25.014	25.571	503	4.830	12.507	12.786	252	2.415
Cury Construtora E Incomp S/A	(ii) 50,00	50,00	50,00	50,00	229.039	383.547	92.863	131.467	114.519	191.773	46.431	65.734
Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações	1,57	1,57	1,57	1,57	1.197.006	1.200.630	(21.326)	23.308	18.844	18.850	(336)	366
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	85,00	85,00	85,00	85,00	23.401	23.239	(31)	(24)	19.890	19.753	(26)	(20)
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	48,62	50,00	48,63	50,00	11.989	11.902	119	-	5.595	5.951	60	-
Imperio do Ocidente Incorporações Ltda	(ii) 75,00	50,00	75,00	50,00	15.222	15.248	2.974	-	7.611	7.624	1.487	-
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	47.177	45.499	(15.100)	-	23.589	22.750	(7.550)	-
Lamballe Incorporadora Ltda	(ii) 70,00	40,00	70,00	40,00	26.626	25.709	17.917	-	10.650	10.284	7.167	-
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii) 75,00	50,00	75,00	50,00	13.638	510	13.128	(129)	6.819	255	6.564	(65)
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	35.949	35.515	434	(464)	17.974	17.758	217	(232)
Mac Pioneer-4 Empreend Imobiliários Ltda	(v) 50,00	99,99	-	-	14.675	-	(6)	-	14.674	-	(6)	-
Mac Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	(v) 50,00	100,00	-	-	26.012	-	(7)	-	26.012	-	(7)	-
Mac Texas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(v) 49,02	100,00	-	-	22.346	-	(13)	-	22.346	-	(13)	-
Mac Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda	(v) 74,51	100,00	-	-	44.000	-	6	-	44.000	-	6	-
Marques de Itu SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	23.181	19.065	3.506	3.867	11.591	9.533	1.753	1.934
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	11.758	6.169	9	(1)	5.879	3.085	4	(1)
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	15.007	13.999	1.008	(7.482)	7.504	7.000	504	(3.741)
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	30,00	45,00	30,00	45,00	18.610	22.391	2.254	420	8.374	10.076	1.014	189
Rgc Urbanismo Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	14.898	14.893	5	(93)	7.449	7.447	3	(47)
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	(v) 49,02	100,00	-	-	92.055	-	(12)	-	92.055	-	(12)	-
SCP - Balneario Costa Do Sol	20,00	20,00	20,00	20,00	14.728	14.728	(278)	(278)	2.946	2.946	(56)	(56)
SCP Veredas Bunitis Fase II	60,00	6,00	60,00	6,00	17.635	18.958	(1.323)	4.903	1.058	1.137	(79)	294
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iv) 50,00	50,00	-	-	42.919	-	8.249	-	21.460	-	4.125	-
SPE Brasil Incomp 20 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	25.166	24.747	(10)	(15)	12.583	12.374	(5)	(8)
SPE Brasil Incomp 28 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	22.689	19.111	1.855	6.661	11.345	9.556	927	3.331
SPE Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	27.180	12.704	3.089	2.722	13.590	6.352	1.545	1.361
SPE Brasil Incorporações 55 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	15.275	19.665	(1.040)	-	7.637	9.833	(520)	-
SPE CHL Cy Incorporações Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	18.088	28.611	(10.085)	198	9.044	14.306	(5.043)	99
SPE Faicalville Incomp 1 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	23.673	33.012	(3.353)	(197)	11.836	16.506	(1.677)	(99)
Tamoios Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	28.294	29.562	(1.533)	3.182	16.977	17.737	(920)	1.909
Tapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iii) 24,75	24,75	33,00	33,00	162.511	117.928	3.183	88	40.221	38.916	788	29
Tecnisa S/A	(vi) 13,62	13,62	-	-	1.420.976	-	(448.981)	-	79.458	-	(8.224)	-
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	12.443	12.816	495	105	9.954	10.253	396	84
Outras 75 SPE's com PL até 10.000					166.819	290.292	5.991	19.060	76.296	142.573	3.942	(4.571)
					<u>4.196.126</u>	<u>2.787.419</u>	<u>(367.334)</u>	<u>205.660</u>	<u>903.345</u>	<u>745.841</u>	<u>49.438</u>	<u>73.645</u>

- (i) Corresponde a participação da controladora e de suas subsidiárias que compõe os investimentos consolidados.
- (ii) Empresa controlada pela Cury Construtora e Incorporadora S/A.
- (iii) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação.
- (iv) Refere--se à constituição de nova empresa.
- (v) Referem-se a sociedades de propósito específico em parceria com a Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda, que em função do fim do acordo de acionistas, que previa o controle pela Companhia, os terrenos ainda não lançados, deixaram de ser consolidadas em 31 de dezembro de 2016.
- (vi) Considerando as características de influência significativa sobre a investida (CPC 18 (R2) – Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimentos Controlados em Conjunto), a Companhia classificou o investimento como participação em coligada e o resultado de equivalência patrimonial foi reconhecido proporcionalmente, do período de aquisição ao fechamento anual, líquido do ajuste a valor justo. A Companhia efetuou a apuração do ajuste a valor justo (CPC 15 – Combinação de Negócios) para 31 de dezembro de 2016, e efetuou a alocação preliminar a qual poderá ser reavaliada dentro do prazo de um ano do início da operação. O total de ações adquiridas, em 31 de dezembro de 2016, era de 37.253, correspondendo ao pagamento do preço total de R\$ 74.506. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia reconheceu o ganho por compra vantajosa de R\$13.176, registrado em rubrica de “Outros resultados de investimentos”.

Notas Explicativas

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora						Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Beneficiárias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2014	1.392	5.908	10.757	362	92	16.683	35.194
Adições	14	7	340	12	-	78	451
Saldo em 31.12.2015	1.406	5.915	11.097	374	92	16.761	35.645
Adições	92	2	7	-	-	7.459	7.560
Saldo em 31.12.2016	1.498	5.917	11.104	374	92	24.220	43.205

Depreciação:	Controladora						Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Beneficiárias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2014	(772)	(3.126)	(8.157)	(173)	(92)	(13.928)	(26.248)
Depreciações	(121)	(590)	(1.155)	(36)	-	(1.380)	(3.282)
Saldo em 31.12.2015	(893)	(3.716)	(9.312)	(209)	(92)	(15.308)	(29.530)
Depreciações	(127)	(591)	(839)	(38)	-	(1.508)	(3.103)
Saldo em 31.12.2016	(1.020)	(4.307)	(10.151)	(247)	(92)	(16.816)	(32.633)
Saldo residual em 31.12.2014	620	2.782	2.600	189	-	2.755	8.946
Saldo residual em 31.12.2015	513	2.199	1.785	165	-	1.453	6.115
Saldo residual em 31.12.2016	478	1.610	953	127	-	7.404	10.572

Custo:	Consolidado						Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Beneficiárias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2014	7.592	13.929	16.992	1.087	243	25.466	588.262
Adições	1.072	341	1.723	-	-	788	28.209
Baixas	-	(36)	(968)	(4)	-	(452)	(1.460)
Saldo em 31.12.2015	8.664	14.234	17.747	1.083	243	25.802	615.011
Adições	-	-	143	-	-	11.475	46.856
Baixas	(2.903)	(258)	-	-	(81)	-	(31.137)
Saldo em 31.12.2016	5.761	13.976	17.890	1.083	162	37.277	642.348

Depreciação:	Consolidado						Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Beneficiárias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2014	(4.331)	(6.508)	(12.923)	(519)	(184)	(19.655)	(416.820)
Depreciações	(1.518)	(1.670)	(1.986)	(109)	(34)	(1.788)	(58.520)
Saldo em 31.12.2015	(5.849)	(8.178)	(14.909)	(628)	(218)	(21.443)	(475.340)
Depreciações	(319)	(1.085)	(1.040)	(110)	-	(2.652)	(83.595)
Baixas	2.210	-	-	-	67	-	2.277
Saldo em 31.12.2016	(3.958)	(9.263)	(15.949)	(738)	(151)	(24.095)	(556.658)
Saldo residual em 31.12.2014	3.261	7.421	4.069	568	59	5.811	171.442
Saldo residual em 31.12.2015	2.815	6.056	2.838	455	25	4.359	139.671
Saldo residual em 31.12.2016	1.803	4.713	1.941	345	11	13.182	85.690

- (i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que variam de três até cinco anos.
- (ii) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo médio de 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”.

Notas Explicativas

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora					
	Marcas e patentes	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Subtotal	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2014	37	66.767	22.199	89.003	124.302	213.305
Adições	-	5.853	2.833	8.686	13.915	22.601
Saldo em 31.12.2015	37	72.620	25.032	97.689	138.217	235.906
Adições	-	951	182	1.133	1.407	2.540
Baixas	-	(808)	-	(808)	-	(808)
Saldo em 31.12.2016	37	72.763	25.214	98.014	139.624	237.638

Amortização:	Controladora					
	Marcas e patentes	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Subtotal	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2014	-	(20.683)	(11.293)	(31.976)	(101.036)	(133.012)
Amortizações	-	(6.850)	(3.052)	(9.902)	(455)	(10.357)
Saldo em 31.12.2015	-	(27.533)	(14.345)	(41.878)	(101.491)	(143.369)
Amortizações	-	(8.272)	(3.007)	(11.279)	(5.563)	(16.842)
Saldo em 31.12.2016	-	(35.805)	(17.352)	(53.157)	(107.054)	(160.211)
Saldo residual em 31.12.2014	37	46.084	10.906	57.027	23.266	80.293
Saldo residual em 31.12.2015	37	45.087	10.687	55.811	36.726	92.537
Saldo residual em 31.12.2016	37	36.958	7.862	44.857	32.570	77.427

Custo:	Consolidado					
	Marcas e patentes	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Subtotal	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2014	108	77.940	42.498	120.546	128.950	249.496
Adições	(36)	10.804	1.537	12.305	10.572	22.877
Reclassificações (i)	-	-	-	-	(12.357)	(12.357)
Saldo em 31.12.2015	72	88.744	44.035	132.851	127.165	260.016
Adições	-	2.349	-	2.349	6.065	8.414
Baixas	-	(1.472)	(956)	(2.428)	(2.364)	(4.792)
Saldo em 31.12.2016	72	89.621	43.079	132.772	130.866	263.638

Amortização:	Consolidado					
	Marcas e patentes	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2014	-	(27.290)	(21.211)	(48.501)	(100.227)	(148.728)
Amortizações	-	(10.934)	(6.500)	(17.434)	(8.764)	(26.198)
Saldo em 31.12.2015	-	(38.224)	(27.711)	(65.935)	(108.991)	(174.926)
Amortizações	-	(10.125)	(3.718)	(13.843)	(8.806)	(22.649)
Saldo em 31.12.2016	-	(48.349)	(31.429)	(79.778)	(117.797)	(197.575)
Saldo residual em 31.12.2014	108	50.650	21.287	72.045	28.723	100.768
Saldo residual em 31.12.2015	72	50.520	16.324	66.916	18.174	85.090
Saldo residual em 31.12.2016	72	41.272	11.650	52.994	13.069	66.063

(i) Reclassificação de intangível para imóveis a comercializar

Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados nas rubricas de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas, e na controladora ficam no grupo de intangível.

Para os demais intangíveis, a Administração efetua revisão periódica da vida útil dos intangíveis da Companhia.

Notas Explicativas

A movimentação analítica dos saldos de mais-valia de ativos com vida útil definida está demonstrada a seguir:

	Controladora							
	Saldo em 31.12.2014	Mais Valia	Amortização	Saldo em 31.12.2015	Mais Valia	Amortização	Saldo em 31.12.2016	
Mais-valia na Companhia								
Belgica Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	104	(52)	52	80	(132)	-	
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda.	68	-	-	68	-	(68)	-	
Rouxinol Salvador Alende Empr Imob Ltda.	3	-	(2)	1	-	(1)	-	
Cyrela Malasia Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	13.811	-	13.811	-	-	13.811	
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000	-	-	10.000	-	-	10.000	
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliários Lt	9	-	1	10	-	(10)	-	
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	2	-	(2)	-	
Calafete Investimento Imobiliário Ltda	16	-	(15)	1	-	(1)	-	
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142	-	(110)	32	-	(32)	-	
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	74	-	(57)	17	-	(17)	-	
Saracura - Investimento Imobiliário Ltda	25	-	(24)	1	-	(1)	-	
Lombok Incorporadora Ltda	8	-	(2)	6	-	(6)	-	
Oaxaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	562	-	(194)	368	-	(327)	41	
Spe Mg 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.410	-	-	4.410	-	-	4.410	
Spe Mg 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.658	-	-	4.658	-	(4.658)	-	
Spe Mg 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.289	-	-	3.289	-	-	3.289	
Spe Barbacena Emp Imob S.A	-	-	-	-	1.327	(308)	1.019	
Total	23.266	13.915	(455)	36.726	1.407	(5.563)	32.570	
Consolidado								
	Saldo em 31.12.2014	Transferência Para Estoque	Mais Valia	Amortização	Saldo em 31.12.2015	Mais Valia	Amortização	Saldo em 31.12.2016
Belgica Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	104	(52)	52	80	(132)	-
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda.	68	-	-	-	68	-	(68)	-
Rouxinol Salvador Alende Empr Imob Ltda.	3	-	-	(2)	1	-	(1)	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000	-	-	-	10.000	-	-	10.000
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	-	-	1	10	-	(10)	-
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	-	2	-	(2)	-
Calafete Investimento Imobiliário Ltda	16	-	-	(15)	1	-	(1)	-
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142	-	-	(110)	32	-	(32)	-
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	74	-	-	(57)	17	-	(17)	-
Saracura - Investimento Imobiliário Ltda	25	-	-	(24)	1	-	(1)	-
Lombok Incorporadora Ltda	8	-	-	(2)	6	-	(6)	-
Oaxaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	562	-	-	(194)	368	-	(327)	41
Spe Mg 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.410	(4.410)	-	-	-	-	-	-
Spe Mg 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.658	(4.658)	-	-	-	4.658	(4.658)	-
Spe Mg 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.289	(3.289)	-	-	-	-	-	-
Spe Barbacena Emp Imob S.A	-	-	-	-	-	1.326	(308)	1.018
Subtotal	23.266	(12.357)	104	(455)	10.558	6.064	(5.563)	11.059
Mais-valia das Investidas								
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	4.214	-	(1.076)	-	3.138	(2.365)	(773)	-
Living Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	1	1	-	(1)	-
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.243	-	-	(14)	1.229	2	(56)	1.175
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	11.544	(8.296)	3.248	-	(2.413)	835
Subtotal	5.457	-	10.468	(8.309)	7.616	(2.363)	(3.243)	2.010
Total	28.723	(12.357)	10.572	(8.764)	18.174	3.701	(8.806)	13.069

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de mais valia é proveniente substancialmente de contas a receber de clientes e são apropriados ao resultado a medida que estes ativos são realizados, conforme evolução das obras.

Notas Explicativas**10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Empréstimos - moeda nacional	605.697	695.323	773.974	895.446
Financiamentos - moeda nacional	-	-	2.076.296	2.315.645
Juros a Pagar - Financiamento	-	-	10.799	7.039
Juros a pagar - moeda nacional	11.707	11.024	14.209	13.661
Juros a pagar (a receber) - operação Swap	(205)	375	(205)	375
Custos de transação - moeda nacional	(4.252)	(2.414)	(4.252)	(2.415)
	612.947	704.308	2.870.821	3.229.751
Circulante	9.563	149.131	877.307	1.057.440
Não Circulante	603.384	555.177	1.993.514	2.172.311

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

Em 31 de dezembro de 2016, as linhas de crédito de curto e longo prazo totalizavam R\$773.974, sendo R\$100.407 com encargos pela Taxa Referencial - TR acrescida de 8,75% ao ano, R\$150.000 com encargos de 112% do CDI, R\$207.091 com encargos pela TR acrescida de 9,72% ao ano, R\$148.199 com encargos pela TR acrescida de 10,59% ao ano, R\$699 com encargos de 3,5% ao ano, R\$278 com encargos de 6% ao ano, R\$65.000 com encargos de 100% do CDI acrescido de 0,7030% ao ano, R\$99.798 com encargos pela Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP acrescida de 3,78% ao ano, R\$481 com encargos de 9,5% ao ano, R\$2.021 com encargos de 113,5% do CDI (Em 31 de dezembro de 2015, as linhas de crédito de curto e longo prazo totalizavam R\$895.446, sendo R\$200.000 com encargos de 111,5% do CDI, R\$40.147 com encargos pela TR acrescida de 10,50% ao ano, R\$102.415 com encargos pela Taxa Referencial - TR acrescida de 8,75% ao ano, R\$150.000 com encargos de 112% do CDI, R\$202.762 com encargos pela TR acrescida de 9,72% ao ano, R\$1.049 com encargos de 3,5% ao ano, R\$368 com encargos de 6% ao ano, R\$90.000 com encargos de 100% do CDI acrescido de 0,7030% ao ano, R\$99.514 com encargos pela Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP acrescida de 3,78% ao ano, R\$6.681 com encargos pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA acrescido de 12% ao ano, R\$2.000 com encargos de 100% do CDI acrescido de 1,5% ao ano e R\$510 com encargos de 9,5% ao ano). Em garantia de alguns dos referidos empréstimos foram oferecidos avais do acionista controlador, garantias de recebíveis imobiliários e fiança bancária. Para as linhas de crédito no montante de R\$150.000 e R\$100.407, existem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que serão abordados posteriormente;

Em 31 de dezembro de 2016, os financiamentos de R\$2.076.296 (R\$2.315.645 em 31 de dezembro de 2015) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,30% e 10,75% ao ano, acrescidos de TR. Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

Em 8 de junho de 2015, a Companhia contratou uma operação de “swap pré x DI” onde fica ativa na taxa pré de 10,52% ao ano e passiva na taxa de 85,03% do CDI. Essa operação está

Notas Explicativas

relacionada à dívida no valor de R\$207.091, conforme mencionada no item (i) acima, e possui as mesmas datas de vencimento.

Em 01 de fevereiro de 2016, a Companhia contratou uma operação de “swap pré x DI” onde fica ativa na taxa pré de 10,59% ao ano e passiva na taxa de 71,86% do CDI. Essa operação está relacionada à dívida no valor de R\$148.199, conforme mencionada no item (i) acima, e possui as mesmas datas de vencimento.

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, R\$226.063 (R\$212.109 em 31 de dezembro de 2015).

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
2017	-	100.000	-	958.305
2018	248.468	252.415	1.045.764	762.592
2019	354.916	202.762	579.940	305.291
2020	-	-	222.517	59.461
2021	-	-	80.917	23.198
2022	-	-	10.463	10.315
2023	-	-	11.608	11.444
2024 a 2027	-	-	42.305	41.705
Total	603.384	555.177	1.993.514	2.172.311

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Saldo Inicial	704.308	597.330	3.229.750	3.093.575
Adições	145.439	200.000	1.453.042	2.046.566
Pagamento do principal	(244.315)	(100.578)	(1.857.684)	(1.934.220)
Pagamento de juros	(69.367)	(77.464)	(310.772)	(269.832)
Juros e encargos	76.882	85.020	356.485	293.662
Saldo Final	612.947	704.308	2.870.821	3.229.751

Cláusulas contratuais restritivas

Alguns contratos de empréstimos citados acima possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

Notas Explicativas

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,7
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0
EBIT / despesas financeiras líquidas	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2016.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) O resumo das características e dos saldos das debêntures é como segue:

	CYRE 12	CYRE 22
Série Emitida	Segunda	Segunda
Tipo de Emissão	Simple	Simple
Natureza Emissão	Publica	Publica
Data da Emissão	05/01/2008	05/01/2008
Data de Vencimento	05/01/2018	05/01/2018
Espécie da Debêntures	Quirografária	Quirografária
Condição de Remuneração	100% DI + 0,65% a.a.	100% DI + 0,65% a.a.
Valor Nominal (unitário)	10	10
Títulos Emitidos (unidade)	24.975	24.975
Títulos em Circulação (unidade)	10	4.253
Títulos Resgatados (unidade)	(24.965)	(20.722)
Forma de Pagamento do Juros	Semestral	Semestral
Parcelas de Amortização	1	1

	CYRE 12	CYRE 22	2016	2015
Debêntures a Pagar	100	42.530	42.630	142.630
Juros sobre Debêntures a Pagar	7	3.003	3.010	6.016
	107	45.533	45.640	148.646
Circulante	7	3.003	3.010	6.016
Não Circulante	100	42.530	42.630	142.630

As debêntures podem ser resgatadas antecipadamente a exclusivo critério da Companhia. A Companhia também pode adquirir debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2015, o saldo principal da 6ª emissão de debêntures denominada CYRE 16 era de R\$100.000. Em novembro de 2016, a Companhia efetuou a liquidação com o resgate antecipado no valor de R\$100.000.

Os juros de debêntures, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram R\$1.174 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$426 em 31 de dezembro de 2015).

Entre as debêntures emitidas pela Companhia com saldo em 31 de dezembro de 2016, as CYRE 12 e CYRE 22 possuem cláusula de repactuação, tendo ocorrido nos anos de 2010 e 2011, não sendo mais passíveis de repactuação.

Os saldos do passivo não circulante têm a seguinte composição:

<u>Ano</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
24 meses	42.630	100.000
36 meses	-	42.630
Total	42.630	142.630

As movimentações do saldo da rubrica “Debêntures” são demonstradas a seguir:

	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	148.646	253.515
Pagamento de principal	(100.000)	(100.000)
Pagamento de juros	(22.305)	(35.941)
Juros e encargos	19.299	31.072
Saldo final	45.640	148.646

b) Cláusulas contratuais restritivas

Os instrumentos particulares de escritura da emissão de debêntures possuem cláusulas restritivas, determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,7
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0
EBIT / despesas financeiras líquidas	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2016.

Notas Explicativas

12. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

Em 14 de junho de 2011, a controlada Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Securitizadora”) realizou sua 1ª série da 1ª emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de fevereiro de 2011. Em 21 de maio de 2012, a Securitizadora realizou a 2ª emissão das operações de CRIs, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de maio de 2012. Em 24 de junho de 2014, a Securitizadora realizou a 4ª emissão de CRIs, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 6 de junho de 2014. Em 30 de setembro de 2016 a Securitizadora realizou a 5ª emissão de CRIs, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de setembro de 2016. Em 06 de dezembro de 2016 a Securitizadora realizou a 6ª emissão de CRIs aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de dezembro de 2016. Em 21 de dezembro de 2016 a Securitizadora realizou a 7ª emissão de CRIs aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de dezembro de 2016.

A colocação dos CRIs no mercado da 1ª série da 1ª emissão ocorreu por meio da oferta pública de 900 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$300, perfazendo R\$270.000, a 2ª emissão com valor unitário de R\$334, perfazendo R\$300.000, a 4ª emissão com valor unitário de R\$312, perfazendo R\$50.000, a 5ª emissão com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$150.000, a 6ª emissão com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$200.000 e a 7ª emissão com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$30.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da 1ª e 2ª emissões contam com garantia representada pela cessão fiduciária de:

Direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciárias (investidas da Controladora) e da Companhia, direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciárias ou pela Controladora, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento de tais valores, nos termos do contrato de cessão fiduciária.

Os CRIs da 1ª e 2ª emissões têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de uma CCB, os CRIs da 5ª e 6ª emissões têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia e, os CRIs da 7ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de uma CCB emitida pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda, representadas por uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI que foram adquiridas pela Securitizadora em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”) e contrato de cessão. A Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, respectivamente.

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs foram utilizados exclusivamente, pela Securitizadora, para o pagamento do valor da cessão da CCI, sendo o destino final dos recursos captados o financiamento, direto ou por meio de participação societária da controladora em sociedades de propósito específico, de gastos com obras atuais ou futuras

Notas Explicativas

relativas aos empreendimentos residenciais. Os riscos e benefícios dos Créditos Imobiliários continuam com o grupo econômico, dessa forma, o saldo consolidado no passivo, apresentado nas demonstrações financeiras, pode ser assim demonstrado:

Emissão	Controladora					
	2016			2015		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	527	43.727	43.200	537	43.737
1ª série da 2ª emissão - código 11F0013690	150.000	2.358	152.358	300.000	4.454	304.454
1ª série da 5ª emissão - código 16I0999367	80.089	1.992	82.081	-	-	-
menos: despesas com emissão de CRI	(926)	-	(926)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 6ª emissão - código 16L0074259 e 16L0074261	200.000	697	200.697	-	-	-
	472.363	5.574	477.937	343.200	4.991	348.191
Circulante	249.520	5.574	255.094	150.000	4.991	154.991
Não circulante	222.843	-	222.843	193.200	-	193.200

Emissão	Consolidado					
	2016			2015		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	527	43.727	43.200	537	43.737
menos: Despesas com emissão de CRI	(504)	-	(504)	(583)	-	(583)
1ª série da 2ª emissão - código 11F0013690	150.000	2.358	152.358	300.000	4.454	304.454
menos: Despesas com emissão de CRI	(307)	-	(307)	(1.096)	-	(1.096)
1ª série da 4ª emissão - código 14F0626699	-	-	-	16.667	35	16.702
1ª série da 5ª emissão - código 16I0999367	80.089	1.992	82.081	-	-	-
menos: despesas com emissão de CRI	(926)	-	(926)	-	-	-
1ª e 2ª séries da 6ª emissão - código 16L0074259 e 16L0074261	200.000	697	200.697	-	-	-
1ª série da 7ª emissão - código 16L0195217	30.000	77	30.077	-	-	-
	501.552	5.651	507.203	358.188	5.026	363.214
Circulante	249.134	5.651	254.785	164.988	5.026	170.014
Não circulante	252.418	-	252.418	193.200	-	193.200

Notas Explicativas

Os saldos do passivo não circulante têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
2017	-	150.000	-	150.000
2018	179.643	-	209.643	-
2023 a 2027	43.200	43.200	42.775	43.200
Total	222.843	193.200	252.418	193.200

O saldo apresentado na controladora não contempla as despesas com emissão pagas pela Securitizadora.

As principais características da 1ª série, considerando as 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª emissões, são:

Características	1ª série da 1ª emissão (i)	1ª série da 2ª emissão (ii)	1ª série da 4ª emissão (i)
Data de emissão	14/06/2011	21/05/2012	24/06/2014
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1ª de junho de 2023.	Juros semestrais e valor principal será pago em duas parcelas sendo a 1ª no 4º ano e a 2ª no 5º ano contados da data de emissão.	Juros semestrais e valor principal em 24 de junho de 2016.
Valor nominal unitário na emissão	300	334	312
Quantidade de certificados emitidos	900	900	160
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 107% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 108% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 101,50% da taxa DI calculada e divulgada pela CETIP
Retrocessão	Não houve	Não houve	Não houve

Cláusulas contratuais restritivas	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Avalista com base em suas informações consolidadas auditadas e verificadas pelo Credor ("Índices Financeiros") a partir do balanço trimestral referente a junho/2014: (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); (ii) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Comercializar e (B) a soma da Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e (iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesas Financeiras Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor de 0 (zero) observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.
-----------------------------------	---	---	---

Características	1ª série da 5ª emissão - código (iii)	1ª e 2ª séries da 6ª emissão - código	1ª série da 7ª emissão - código
Data de emissão	30/09/2016	06/12/2016	21/12/2016
Data de amortização	05 de dezembro de 2018.	1ª série: 15 de dezembro de 2017 2ª série: 17 de setembro, 15 de outubro e 15 de novembro de 2018.	14 de dezembro de 2018.
Valor nominal unitário na emissão	1	1	1
Quantidade de certificados emitidos	150	200	30
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP.	Juros remuneratórios correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP.
Retrocessão	Não houve	Não houve	Não houve

Cláusulas contratuais restritivas	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora: a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e c. a razão entre: (A) EBIT e (B) Despesas Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor de 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora: a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e c. a razão entre: (A) EBIT e (B) Despesas Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor de 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Avalista com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Avalista: a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e c. a razão entre: (A) EBIT e (B) Despesas Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor de 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.
-----------------------------------	---	---	---

Notas Explicativas

- (i) A inadimplência de recebíveis vinculados à emissão do CRI não possui impacto para operação, pois os recebíveis são apenas garantia do futuro pagamento.
- (ii) Classificação de risco: em 2 de fevereiro de 2017, a Companhia obteve, através de agência de “rating”, relatório contemplando a avaliação de risco de Ba2 (escala global) e de Aa3.br (escala nacional). Conforme previsto na Instrução CVM nº 414/04, a Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização a cada três meses, uma vez que referida Instrução exige essa atualização para operações de valor nominal unitário igual ou superior a R\$300.
- (iii) Classificação de risco: em 10 de fevereiro de 2017, a agência de rating Standard & Poor’s manteve a classificação de risco ‘brAA- (sf)’ atribuída à 1ª série da 5ª emissão de CRIs. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRIs, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM nº 414/04.

Os juros dos CRIs, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram R\$5.322 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$1.025 em 31 de dezembro de 2015).

- a) 14 de junho de 2011: a colocação dos certificados no mercado ocorreu pela oferta pública de 900 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 1ª emissão, com valor unitário de R\$300, perfazendo R\$270.000. Em 2 de junho de 2014, a Companhia efetuou o resgate no montante de R\$ 226.800, e R\$ 43.200 permanecem com vencimento em 2023, restando 144 CRI nominativos e escriturais;
- b) 21 de maio de 2012: a colocação dos certificados no mercado ocorreu pela oferta pública de 900 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 2ª emissão, com valor unitário de R\$333, perfazendo R\$300.000. Em 25 de maio de 2016, a Companhia efetuou a amortização no montante de R\$150.000, conforme cronograma de amortização da operação e R\$150.000 permanecem com vencimento em 2017, restando 900 CRI nominativos e escriturais;
- c) Em 24 de junho de 2014: a colocação dos certificados no mercado ocorreu pela oferta pública de 160 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 4ª emissão, com valor unitário de R\$312, perfazendo R\$50.000. As amortizações ocorreram conforme cronograma de amortização da operação, em 25 de junho de 2015, 25 de dezembro de 2015 e 25 de junho de 2016;
- d) Em 25 de outubro de 2016: a colocação no mercado ocorreu pela oferta pública de 150 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 5ª emissão, com valor unitário R\$ 1, perfazendo, até 31 de dezembro de 2016 R\$ 80.089, com vencimento em 2018;
- e) Em 21 de dezembro de 2016: a colocação no mercado ocorreu pela oferta pública de 200 CRIs nominativos e escriturais, das 1ª e 2ª séries da 6ª emissão, com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$200.000, com vencimento em 2018;
- f) Em 23 de dezembro de 2016: a colocação no mercado ocorreu pela oferta pública de 30 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 7ª emissão, com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$30.000, com vencimento em 2018.

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Saldo inicial	348.191	480.626	363.214	528.130
Adições	280.089	-	310.088	-
Pagamento do Principal	(150.000)	(130.000)	(166.667)	(163.333)
Pagamento de juros	(39.100)	(53.105)	(40.237)	(58.450)
Juros e encargos	38.757	50.670	40.805	56.867
Saldo final	477.937	348.191	507.203	363.214

Notas Explicativas

13. PARTES RELACIONADAS

a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as “joint ventures”, quando indicado.

Os saldos nas demonstrações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Agin Vergueiro Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	782	-	2.201	-	782	-	2.201
Aldeia Da Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	366	672	-	-	366	672	-	-
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.151	14.706	8.850	8.719	1	-	934	3.525
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	5.934	11.804	-	-	5.934	11.804
Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda	11	1.836	-	-	-	-	-	-
Austria Incorporadora Ltda	-	2.127	-	-	-	2.127	-	-
Barao De Miracema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	1.632	2.119	-	-	-	-	-	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda	-	-	15.400	-	-	-	15.400	-
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.161	16.588	-	-	4.188	11.470	5.573	-
Cbr 037 Empreendimentos Imobiliário	1.972	-	-	-	-	-	-	-
CCP Propriedades	-	-	-	3.132	-	-	-	3.132
CHL Lxxxviii Incorporações Ltda	296	6.353	-	2.750	296	6.353	-	2.750
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	67	7	-	3.184	67	7	-	3.184
Construtora Santa Isabel Ltda	968	996	-	-	968	996	-	-
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.007	2.544	-	10.218	8.584	2.544	-	10.218
Corsega Empreendimentos Imobiliários Ltda	646	-	-	-	-	-	-	-
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliários Ltda	982	-	-	-	982	-	-	-
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda	126	580	-	-	-	-	-	-
Country De Investimentos Imobiliários Ltda	149	279	-	-	345	574	3	11
Cury Construtora E Incorporação S/A	118.738	28.470	1	1.454	118.738	28.470	1	1.454
Cybra De Investimentos Imobiliários Ltda	68	268	-	364	3.142	4.328	-	2.678
Cyma Desenvolvimento Imobiliário Ltda	718	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Andrade Mendonca Jcpm Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	138	4	-	-	-	-	114	7.138
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.297	615	-	-	-	72	-	-
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.061	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.369	7.073	-	-	-	-	-	-
Cyrela Comercial Imobiliários Ltda	3.410	3.745	-	-	103	69	1.062	1.344
Cyrela Construtora Ltda	1.602	1.588	-	49	-	4	-	10
Cyrela Costa Rica Empreendimentos Imobiliários Ltda	139	12.833	-	-	-	-	-	-
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.624	5.883	-	-	-	-	21	-
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliários Ltda	185	806	-	-	-	-	-	-
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda	715	1.837	-	-	-	-	-	-
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	785	-	-	-	-	-	-
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	1.277	1.271	-	-	-	-	-	-
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda	69.340	37.815	-	-	-	-	-	-
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.925	2.147	-	-	-	-	-	-
Cyrela Investimentos E Participações Ltda	11	-	-	-	388	-	2.564	2.564
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	195	4.403	-	-	2	-	-	1.100
Cyrela Magikz Otica Ltda	3.526	1	-	-	-	-	844	-
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	64	1.602	-	-	-	-	-	-
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	774	391	-	-	-	-	-	-
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.644	4.644	-	-	1.475	11.415	-	-
Cyrela Maresias Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.922	242	-	-	-	-	-	-
Cyrela Moinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	67.611	16	-	-	2	-	-	-
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.699	8.335	-	-	-	-	-	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.628	45.521	-	-	821	822	-	-
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	21.301	-	-	599	82	49	-
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.774	1	-	-	-	-	-	-
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.869	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Particp E Empreendimentos Imobiliários Ltda	158	158	-	-	12	523	28	28
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	689	198	-	-	-	-	-	-
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	7.426	-	-	-	12	-	2.726
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	104	12.384	-	-	-	-	-	-
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.185	-	-	-	-	-	164	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	45	65	-	-	72.906	62.147	278	151
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.142	-	-	-	283	684	-	601
Cyrela Rjz Jcgentijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.788	1.582	-	-	-	-	1.210	1.210
Cyrela Roraina Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.338	1.301	-	-	-	-	-	-
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	801	-	-	-	801
Cyrela Volpago Participações Societárias Ltda	-	-	-	111.671	-	-	-	-
Cyrela White River Investimentos Imobiliários Spe Ltda	506	55	580	580	-	-	-	-
Cyrsa S/A	-	1.833	-	9.599	-	1.833	-	9.599
Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	161	232	115	1.965

Notas Explicativas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dgc João Gualberto Ltda	-	-	-	-	773	-	337	-
Estrada Rodrigues Caldas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	43	-	-	4.985	-	-	-	-
Forest Hill De Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.720	3.205	-	-	2.720	3.205
Gcw Wangri-La Urbanismo Ltda	-	-	-	-	-	344	989	-
Gliese Incorporadora Ltda	-	-	-	17.578	-	-	-	17.578
Global Park Residencial Empreendimentos Ltda	1.832	-	-	-	-	-	-	-
Goldszein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	41.823	11.236	-	-	21.293	16.836	4	-
Himalaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	621	20	-	-	-	-	-	-
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.144	-	-	-	9.144	-	-	-
Joao Fortes Engenharia S/A	-	3.580	-	-	-	3.580	-	-
Jose Celso Contijo Engenharia S/A	41.047	-	-	-	41.047	-	-	-
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.225	-	-	-	-	-	-	-
Lider Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.063	1.874	-	-	-	-	-	-
Living Abaeté Empreendimentos Imobiliários Ltda	19.348	-	-	-	-	-	-	-
Living Afenas Empreendimentos Imobiliários Ltda	42.040	23	-	-	-	-	-	-
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.400	-	-	-	-	-	-	-
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.548	3	-	-	-	-	-	-
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.984	-	-	-	2.984	-	-
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	18.065	18.070	-	-	133	5.745	5.049	11.694
Living Martini Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.113	1	-	-	-	-	-	-
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	735	218	-	-	10	5	-	-
Living Procvance Empreendimentos Imobiliários Ltda	553	-	-	-	-	1	-	-
Living Ribeirao Empreendimentos Imobiliários Ltda	640	-	-	-	-	-	-	1
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	33	-	-	-	2.495	760	-	-
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.428	671	-	-	3.428	671	-	-
Lombok Incorporadora Ltda	264	2.473	-	-	-	-	-	-
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.768	1	-	-	-	-	-	-
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	4.195	4.195	-	-	4.195	4.195
Nova Iguacu Empreendimentos Imobiliários Ltda	525	77	-	-	-	-	-	-
Nova Zelandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.525	3.021	-	-	-	1.496
Outras 352 SPE's com saldos até R\$500	12.868	8.345	613	3.755	5.232	6.221	3.012	5.185
Pdg Realty S/A Empreendimentos E Participações	-	-	2.314	3.500	-	-	2.314	3.500
Peru Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.784	-	-	-	-	-	-
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	-	-	-	197	60	78	2.238	1.457
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	2.178	-	-	-
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	628	620	-	-	628	620	-	-
Pre 27 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	-	1.000	-	-	-	1.000	-
Queiroz Galvao Cy Oklahoma Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	24	96	-	720	24	96	-	720
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.463	-	-	-	-	-	16	-
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.691	8	-	-	1.691	8	-	-
Rouxinol Salvador Alende Empr Imobiliários Ltda	-	-	2.400	-	-	-	2.400	-
Rubem Vasconcelos Imóveis Ltda	4.901	-	-	-	4.901	-	-	-
Scp Isla	5.673	3.424	3.075	-	5.673	3.424	3.075	-
Seller Consultoria Imobiliários E Representações Ltda	4	2	-	11	14.842	19.871	-	-
Severa Incorporações Imobiliários S/A	-	3.170	-	-	-	3.170	-	226
Sintese Moradia E Construções Ltda	-	1.980	-	-	-	1.980	-	-
Sk Joaquim Ferreira Lobo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	-	-	1.065	2.425
Slk Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	-	2.203	-	-	-	2.203	-	-
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	237	7.000	-	-	237	7.000	-	-
Spe Brasil Incorporação 11 Ltda	-	525	-	575	-	525	-	575
Spe Brasil Incorporação 17 Ltda	600	1.798	275	-	600	1.798	275	-
Spe Brasil Incorporação 19 Ltda	-	150	-	950	-	150	-	950
Spe Brasil Incorporação 29 Ltda	650	-	750	-	650	-	750	-
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	2.000	-	-	-	2.000	-	-	-
Spe Brasil Incorporação 9 Ltda	-	750	-	750	-	750	-	750
Spe Brasil Incorporações 2 Ltda	-	-	-	583	-	-	-	583
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	882	-	-	6.366	882	-	-	6.366
Spe Crua Empreendimentos S/A	6.769	-	-	-	6.769	-	-	-
Spe Faicalville Incorporação 1 Ltda	-	-	850	-	-	-	850	-
Viver Empreendimentos Imobiliários E Participações Ltda	-	-	-	1.712	-	-	-	1.712
Vnss Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	3	1	-	-	1.854	1.855	229	-
Total	643.465	339.275	50.482	218.629	340.973	216.893	64.812	132.812

A Companhia possui saldos de mútuo e que totalizam no consolidado R\$52.975 em 31 de dezembro de 2016 (R\$12.027 em 31 de dezembro de 2015). As garantias dadas à Companhia estão vinculadas à entrega de cotas na controlada ou controlada em conjunto.

Em 31 de dezembro de 2016, há um saldo de R\$49.559 (R\$43.472 em 31 de dezembro de 2015), que corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, como estabelecido contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos à atualização com base na variação do CDI. Os juros vencem mensalmente, e o principal será amortizado por meio de recebimentos correspondentes à sua participação no empreendimento.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia possui dividendos a receber com a investida Cury Construtora e Incorporadora S/A que totalizam R\$118.540.

b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas representam, principalmente, serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia e de suas investidas.

Essas operações são classificadas como custos incorridos das unidades em construção e alocados ao resultado conforme o estágio de comercialização das unidades do empreendimento.

c) Remunerações a administradores

- i) Remuneração fixa: a remuneração global aos administradores da Companhia, para o exercício de 2016, foi fixada em até R\$12.381, conforme Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2016 (R\$15.211 para o ano de 2015).

As remunerações registradas no resultado da Companhia estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração”.

As despesas acumuladas incorridas nos exercícios podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado		Total de membros	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Conselho	1.045	1.133	2.087	2.331	7	7
Diretoria	3.125	3.405	3.125	3.405	6	6
Encargos	834	908	1.042	1.147	-	-
	5.004	5.446	6.254	6.883	13	13
Benefícios Conselho	2.583	2.156	2.599	2.245		
Benefícios Diretoria	255	468	255	468		
	2.838	2.624	2.854	2.713		
Total	7.842	8.070	9.108	9.596		

Remuneração no período:

Conselho - maior remuneração	257	255	912	812
Conselho - menor remuneração	197	97	65	97
Diretoria - maior remuneração	728	757	728	757
Diretoria - menor remuneração	246	245	246	245

- ii) Remuneração variável: nos termos do artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá determinar a distribuição de até 10% do resultado do exercício social, após os ajustes do artigo 189

Notas Explicativas

da Lei das Sociedades por Ações, aos administradores e empregados da Companhia, a título de participação nos resultados.

A atribuição e participação nos resultados aos administradores e empregados somente poderão ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 41 do Estatuto Social.

A Companhia mantém planos de opções para compra de ações ("stock options"). São elegíveis a esta modalidade todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia. Em 31 de dezembro de 2016, as despesas relacionadas aos administradores contabilizadas no resultado totalizaram R\$10.160 (R\$8.290 em 31 de dezembro de 2015).

A remuneração variável (plano de opção em ações) não está incluída na remuneração global aprovada em Assembleia.

Não foram pagos valores a título de: (1) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (2) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e (3) benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

Os saldos em ativos e passivos líquidos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Abc Realty De Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.051	939
Cbr 014 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.676)	(1.869)
Cbr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	255
Cbr 032 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.536)	(3.489)
Century De Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(448)
Consortio De Urbanizacao Jundiai	6.413	9.316	6.413	9.316
Corsega Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(105)	(155)
Country De Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(17)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.166	1.976
Cyrela Construtora Ltda	-	-	-	(107)
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.547)	(5.985)
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	615	584
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	731	893
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	-	(161)
Cyrela Lambari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.253)	(1.260)
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	(130)	(110)
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	482	486
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(729)	(712)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.727)	(8.937)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(27.194)	(30.777)
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda	-	-	-	(163)
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	244	77
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.135	-
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(556)	(264)
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(304)
Miralda Empreendimento Imobiliario Ltda	-	-	-	149
Option de Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(122)
Pitombeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(363)	(114)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(501)	(501)
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(106)	(106)
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(556)	(1.066)
Vero Sta Isabel Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	(2.295)	(4.514)
Vinhedo Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	480
Outras 17 SPE's com saldos até R\$100	-	-	80	(159)
	6.413	9.316	(32.357)	(46.185)
Saldos apresentados no Ativo não circulante	6.413	9.316	13.070	37.403
Saldos apresentados no Passivo circulante	-	-	45.427	83.588

Notas Explicativas**15. OBRAS EM ANDAMENTO**

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08 (OCPC 01 (R1)), alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(+) Receita bruta total de vendas	12.595.664	16.309.940
(-) Receita bruta total apropriada	<u>(10.431.246)</u>	<u>(12.787.434)</u>
(=) Saldo de receita a apropriar:	(i) 2.164.418	3.522.506
(+) Custo total dos imóveis vendidos	7.220.722	9.763.909
(-) Custo total apropriado	<u>(5.890.148)</u>	<u>(7.604.816)</u>
(=) Saldo de custo a apropriar	(ii) 1.330.574	2.159.093
Resultado a apropriar	<u>833.844</u>	<u>1.363.413</u>

(i) Não inclui os impostos sobre as receitas

(ii) Não inclui os gastos com garantias a apropriar

Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades vendidas:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras		
Circulante	809.744	1.399.077
Não Circulante	<u>520.830</u>	<u>760.016</u>
	<u>1.330.574</u>	<u>2.159.093</u>

Notas Explicativas**16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES**

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Por recebimento da venda de imóveis				
Valores recebidos por venda de empreendimentos:				
. cuja incorporação ainda não foi efetivada e	-	-	-	-
Demais antecipações	-	-	6.453	110.324
	-	-	6.453	110.324
 Unidades vendidas de empreendimentos efetivados				
Receitas apropriadas	-	(144.559)	(3.878.331)	(2.150.902)
Receitas recebidas	-	145.326	3.945.964	2.215.271
	-	767	67.633	64.369
	-	767	74.086	174.693
 Por permuta física na compra de imóveis				
Valores por permuta com terrenos	-	-	479.932	708.988
Total de Adiantamento de Clientes	-	767	554.018	883.681
 Circulante	-	767	351.306	724.169
Não Circulante	-	-	202.712	159.512

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).

17. FORNECEDORES E PROVISÃO PARA GARANTIA

A Companhia e suas controladas oferecem garantia 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 Companhia e por suas controladas estão na rubrica “Fornecedores e provisão para garantia”.

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Provisão para garantia de construção	-	-	140.333	138.302
Demais fornecedores de bens e serviços	5.878	4.232	144.511	197.686
Total de Fornecedores	5.878	4.232	284.844	335.988
 Circulante	5.878	4.232	209.166	254.170
Não Circulante	-	-	75.678	81.818

Notas Explicativas**18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS**

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Consolidado	
	2016	2015
2017	-	6.335
2018	18.889	15.424
2019	32	8
2020	5	-
Não circulante	18.926	21.767
Circulante	142.531	188.705
Total	161.457	210.472

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

Em 31 de dezembro de 2016, houve a reversão de juros referente a terrenos devolvidos e atualização monetária capitalizados ao estoque, referente ao saldo a pagar de terreno, no total de R\$5.551 (R\$7.381 foram elegíveis a capitalização aos estoques, em 31 de dezembro de 2015).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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 Companhia.

A composição é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Processos Cíveis	7.164	10.183	107.692	102.632
Processos Tributários	610	-	4.568	2.633
Processos Trabalhistas	586	1.890	78.702	75.695
Distratos de Clientes	-	-	22.996	20.697
	8.360	12.073	213.958	201.657

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos tributários, trabalhistas e cíveis e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

Processos tributários

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas possuem processos no valor total de R\$ 161.565 (R\$82.955 em 31 de dezembro de 2015), desse valor R\$4.568 (R\$2.633 em 31 de dezembro de 2015) possuem a probabilidade de perda considerada como provável R\$118.566 (R\$48.863 em 31 de dezembro de 2015) são classificados como possível e

Notas Explicativas

R\$38.431 (R\$31.459 em 31 de dezembro de 2015) têm a classificação como remota pelos consultores legais e pela Administração.

Informações complementares sobre as principais provisões para riscos tributários, cuja probabilidade de perda é classificada pela Administração como possível, são como segue:

- A Companhia possui processo administrativo tributário, proveniente de auto de infração da Receita Federal do Brasil, referente à cobrança de supostos créditos tributários de IRRF e INSS relacionados a plano de opções de ações. O processo está em defesa na esfera administrativa e ainda não foi analisado pela autoridade fiscal.
- As autoridades fiscais brasileiras instauraram processo administrativo tributário contra a Companhia em janeiro de 2005, exigindo o pagamento de IRRF sobre os juros relativos à parcela das “*Fixed Rate Notes*” de emissão de títulos de créditos internacionais. Em 31 de dezembro de 2016, esse processo é de R\$6.413 (R\$6.101 em 31 de dezembro de 2015).
- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, mas que ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de dezembro de 2016, o valor desses processos totalizou R\$11.326 (R\$10.852 em 31 de dezembro de 2015).
- Quatro das controladas da Companhia são parte em processo administrativo proveniente de auto de infração, referente à cobrança de contribuições previdenciárias, sobre a distribuição dos valores de Participação nos Lucros e Resultados - PLR do ano-calendário 2008 e sobre contribuições de Autônomos. As Companhias entraram com contestação e aguardam posição das autoridades fiscais. Em 31 de dezembro de 2016, esse processo montava a R\$5.885 (R\$5.616 em 31 de dezembro de 2015).

Processos trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas possuem processos no valor total de R\$216.618 (R\$121.279 em 31 de dezembro de 2015), desse valor R\$78.702 (R\$75.695 em 31 de dezembro de 2015) possuem a probabilidade de perda considerada provável, R\$102.713 (R\$25.269 em 31 de dezembro de 2015) são classificados como possível e R\$35.203 (R\$20.315 em 31 de dezembro de 2015) têm a classificação como remota.

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 Companhia.

Processos cíveis

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas possuem processos no valor total de R\$293.177 (R\$229.384 em 31 de dezembro de 2015), desse valor R\$107.692 (R\$102.632 em 31 de dezembro de 2015) possuem a probabilidade de perda considerada como

Notas Explicativas

provável R\$160.249 (R\$102.584 em 31 de dezembro de 2015) são classificados como possível e R\$25.236 (R\$24.169 em 31 de dezembro de 2015) têm a classificação como remota.

Esses processos são representados, substancialmente, por ações indenizatórias por danos morais.

Adicionalmente, destacamos que a Queiroz Galvão MAC Cyrela Veneza, empresa na qual a Companhia detém 30% de participação, é parte em uma ação civil pública que discute a validade do Alvará de Construção referente ao empreendimento Domínio Marajoara, cuja perda em 31 de dezembro de 2016, conforme entendimento da Companhia está classificado como provável, com uma eventual condenação pecuniária de caráter ambiental. A Administração da Companhia efetuou provisão no montante de R\$10.032, relacionada a processos cíveis atrelados ao empreendimento.

A Cyrela, na qualidade de Incorporadora do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Grand Parc Residencial Resort, esclarece que, no dia 19 de julho de 2016 ocorreu um colapso na área externa de lazer, cujas causas ainda são desconhecidas, sendo certo que estão sendo devidamente apuradas pelas autoridades policiais competentes. Mesmo não tendo sido responsável pela construção do empreendimento, que foi de exclusiva responsabilidade da empresa construtora Incortel Incorporações e Construções Ltda., a Cyrela, como Incorporadora, arcou e vem arcando com valores a título indenizatório até que seja apurada a real causa do acidente.

Distratos de clientes

A Companhia manteve provisão para distratos de clientes no montante de R\$22.996 (R\$20.697 em 31 de dezembro de 2015), montante este considerado pela Administração como suficiente para fazer frente a possíveis perdas na relação do contas a receber de clientes.

Movimentação dos saldos contabilizados

As provisões para as perdas consideradas prováveis decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 31 de dezembro de 2016, as provisões para processos judiciais e administrativos estão classificadas na rubrica "Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis":

	Controladora			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2014	4.246	2.878	1.399	8.523
Adições	9.848	-	2.215	12.063
Pagamento	(127)	-	(656)	(783)
Reversão	(5.520)	(2.938)	(1.048)	(9.506)
Atualizações	1.736	60	(20)	1.776
Saldo em 31.12.2015	10.183	-	1.890	12.073
Saldo em 31.12.2015	10.183	-	1.890	12.073
Adições	236	603	164	1.003
Pagamento	(171)	-	(474)	(644)
Reversão	(6.140)	-	(1.729)	(7.868)
Atualizações	3.056	7	734	3.797
Saldo em 31.12.2016	7.164	610	586	8.360

Notas Explicativas

	Consolidado				
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Distratos de clientes	Total
Saldo em 31.12.2014	104.328	5.645	54.431	-	164.404
Adições	76.708	1.108	58.921	20.697	157.434
Pagamento	(40.451)	-	(22.039)	-	(62.490)
Reversão	(58.235)	(4.333)	(26.507)	-	(89.075)
Atualizações	20.282	213	10.889	-	31.384
Saldo em 31.12.2015	102.632	2.633	75.695	20.697	201.657
Saldo em 31.12.2015	102.632	2.633	75.695	20.697	201.657
Adições	55.517	2.869	50.879	5.644	114.909
Pagamento	(63.007)	-	(44.885)	-	(107.892)
Reversão	(18.463)	(1.269)	(16.184)	(3.345)	(39.261)
Atualizações	31.014	334	13.197	-	44.545
Saldo em 31.12.2016	107.693	4.568	78.702	22.996	213.958

20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

- a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	Consolidado	
	2016	2015
No ativo		
IRPJ	155	790
CSLL	81	419
Subtotal	236	1.209
PIS	45	243
COFINS	210	1.124
Subtotal	255	1.367
Total:	491	2.576
Circulante	491	2.576

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
No passivo				
IRPJ	985	788	47.523	54.343
CSLL	354	284	24.374	27.572
Subtotal	1.339	1.072	71.897	81.915
PIS	102	82	13.379	15.094
COFINS	472	377	61.822	69.736
Subtotal	574	459	75.201	84.830
Total	1.913	1.531	147.098	166.745
Circulante	30	241	110.168	127.025
Não Circulante	1.883	1.290	36.930	39.720

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

Em decorrência dos créditos e das obrigações tributários anteriormente mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	-	572
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	236	637
	-	-	236	1.209
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(1.339)	(1.072)	(4.735)	(7.896)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(10.071)	(9.487)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(57.091)	(64.532)
	(1.339)	(1.072)	(71.897)	(81.915)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

A Companhia e suas controladas possuem os seguintes saldos negativos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido e RET, como a seguir indicadas:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	<u>1.529.918</u>	<u>714.121</u>	<u>1.944.207</u>	<u>1.135.467</u>
Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	<u>(3.939)</u>	<u>(3.153)</u>	<u>(13.926)</u>	<u>(23.222)</u>
Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência				
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	26.263	23.238
Base de cálculo da contribuição social	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38.948</u>	<u>34.511</u>
Obrigações a tributar - regime especial de tributação				
Base de cálculo do diferido - RET	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.934.468</u>	<u>3.328.490</u>

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foram constituídos créditos tributários sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social, e a realização ou recuperação depende de eventos futuros, e por consequência, tais possíveis benefícios tributários não foram registrados nas demonstrações financeiras.

Os prejuízos fiscais e a base de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada exercício-base.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência irá incorrer, provavelmente, até 2036, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

c) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica “Impostos e contribuições de recolhimento diferidos”, no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de liquidação:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Corrente	-	195	2.255	3.938
Recolhimento diferido	<u>574</u>	<u>459</u>	<u>75.201</u>	<u>84.830</u>
	<u>574</u>	<u>654</u>	<u>77.456</u>	<u>88.768</u>

Notas Explicativas**d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício**

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos, em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	151.619	448.559	318.343	690.404
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL	(51.550)	(152.510)	(108.237)	(234.738)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	93.380	208.152	16.809	25.039
Adições e exclusões temporárias e outros (i)	(19.594)	(4.499)	(19.594)	(4.499)
Créditos fiscais não constituídos (ii)	(22.503)	(51.902)	(22.503)	(51.902)
Efeito do ganho tributário na adoção do regime do lucro presumido ou RET	-	-	59.802	168.849
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(267)	(759)	(73.723)	(97.251)
Impostos de Recolhimento Diferido	(267)	(759)	9.441	21.223
Impostos Correntes	-	-	(83.164)	(118.474)
	(267)	(759)	(73.723)	(97.251)

(i) Refere-se a saldo de prejuízos fiscais e base negativa não contabilizados.

(ii) Refere-se a saldos de prejuízos fiscais não contabilizados

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Capital social**

O capital social subscrito e integralizado é de R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2016 (R\$3.095.744 em 31 de dezembro de 2015), representado por 399.742.799 ações ordinárias nominativas.

Em 9 de junho de 2016 houve o aumento de capital de R\$300.000 mediante capitalização de reservas de lucros, conforme aprovado em Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2016.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 750.000.000 de ações ordinárias nominativas, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b) 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.

Notas Explicativas

Em 18 de junho de 2015, foi deliberado pelo Conselho de Administração o programa de recompra de ações que autoriza a aquisição de até 20.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sem redução do capital social, observado o limite do saldo de lucros e reservas disponíveis, conforme determina a Instrução CVM nº 10/80. Caberá à Diretoria definir a oportunidade e a quantidade de ações a serem efetivamente adquiridas, observados os limites e o prazo de validade dessa autorização. A decisão de cancelamento ou alienação das ações mantidas em tesouraria será tomada oportunamente e comunicada ao mercado.

Tendo em vista o disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 10/80, especificou-se o seguinte:

- (i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas.
- (ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 244.084.628 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2016 (242.089.947 em 31 de dezembro de 2015).

Programa de recompra de ações / cancelamento de ações

A Companhia realizou no exercício de 2015 a recompra de 4.361.300 ações de sua emissão no mercado, totalizando R\$46.590.

Do programa de recompra anunciado em dezembro de 2015, não foi recomprada nenhuma ação.

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2016, era de R\$10,27, valor de mercado expresso em reais (R\$7,50 - valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2015) por ação. O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Notas Explicativas

O saldo, em 31 de dezembro de 2016, pode ser assim demonstrado:

Posição	Quantidade	Valor da aquisição	Valor médio na aquisição	Valor de mercado
Saldo em 31/12/2014	16.807.244	220.416	13	220.223
Recompra de ações em tesouraria - 01/2015	2.854.400	30.550		30.856
Recompra de ações em tesouraria - 02/2015	1.506.900	16.054		17.450
AÇÕES CEDIDAS PLANO STOCK OPTIONS 2009 Retenção (02/2015)	(3.000)	(38)		(40)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 1(X)_3 anos (06/2015)	(23.250)	(293)		(230)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 2(X)_3 anos (06/2015)	(52.120)	(657)		(516)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2009_(Retenção) (06/2015)	(13.500)	(170)		(134)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 1(X)_3 anos (06/2015)	(26.200)	(330)		(259)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 2(X)_3 anos (06/2015)	(1.466)	(20)		(15)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 2(X)_3 anos (07/2015)	(24.800)	(313)		(231)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 2(X)_3 anos (08/2015)	(73.000)	(921)		(613)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2009_(Retenção) (08/2015)	(3.000)	(37)		(25)
Ações Exercidas Plano 2011 (Retenção) (10/2015)	(23.074)	(291)		(194)
Ações Exercidas Plano 2013 Vesting 2 anos (10/2015)	(138.000)	(1.740)		(1.159)
Ações Exercidas Plano 2011 (Retenção) (11/2015)	(110.000)	(1.388)		(924)
Ações Exercidas Plano 2011 (Retenção) (12/2015)	(15.407)	(194)		(129)
Saldo em 31/12/2015	20.661.727	260.627	13	264.060
Plano 2011 (Retenção) 01/2016	(1.200.000)	(15.137)		(10.080)
Plano 2011 (Retenção) 02/2016	(555.811)	(7.011)		(4.669)
Plano 2011 (Retenção) 03/2016	(70.208)	(886)		(590)
Plano 2011 (Retenção) 03/2016	(46.148)	(582)		(388)
Plano 2011 (Retenção) 04/2016	(67.467)	(851)		(567)
Plano 2013 04/2016	(34.000)	(429)		(349)
Ações Exercidas Plano 2011 (Retenção) 05/2016	(11.377)	(144)		(109)
Ações Exercidas Plano 2013 05/2016	(51.061)	(644)		(490)
Ações Exercidas Plano 2013 05/2016	(60.782)	(768)		(584)
Ações Exercidas Plano 2011 08/2016	(153.447)	(1.936)		(1.473)
Ações Exercidas Plano 2011 09/2016	(66.269)	(836)		(636)
Ações Exercidas Plano 2011 09/2016	(21.870)	(276)		(210)
Ações Exercidas Plano 2011 09/2016	(196.132)	(2.474)		(1.883)
Plano 2011 (Retenção) 01/10/2011	(357.633)	(4.511)		(3.845)
Novo Plano 2011 01/09/2011	(36.580)	(461)		(393)
Plano 2011 (Retenção) 01/08/2011	(97.225)	(1.226)		(907)
Plano 2011 (Retenção) 01/10/2011	(9.940)	(125)		(93)
Plano 2011 (Retenção) 01/10/2011	(26.508)	(334)		(272)
Novo Plano 2011	(5.646)	(71)		(58)
Saldo em 31/12/2016	17.593.623	221.925	13	236.464

c) Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

Notas Explicativas

	2016	2015
Lucro Líquido atribuído aos acionistas da controladora	151.352	447.800
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva Legal	7.567	22.390
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	143.785	425.410
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	35.947	106.352
Total de Dividendos propostos a pagar	35.947	106.352
Total destinado para reserva de lucros	107.838	319.058

d) Reserva de lucros (expansão)

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, após a constituição de reserva legal e da proposição de dividendos, no montante de R\$107.838 (R\$319.058 em 31 de dezembro de 2015), foi transferido para a rubrica “Reserva para expansão”, conforme artigo 40 do Estatuto Social, a reserva para expansão será utilizada para investimento na própria Companhia, a fim de financiar as suas atividades, cumprindo o plano de negócios de crescimento previsto pela Administração para o exercício de 2017.

Em 28 de abril de 2016, a Companhia efetuou uma Assembleia Geral Ordinária, a qual deliberou os seguintes pontos:

- (i) Após a apresentação e discussão da proposta do Conselho de Administração da Companhia, foi aprovada, por unanimidade, a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015 da Companhia, no valor de R\$447.800, conforme segue:
1. R\$22.390 destinados à reserva legal.
 2. R\$319.058 destinados à reserva de lucros estatutária, denominada reserva de expansão, nos termos do artigo 40, “f”, do Estatuto Social da Companhia, conforme proposta de orçamento de capital rubricada pelo Presidente e pelo Secretário da mesa e arquivada na sede da Companhia.
 3. R\$106.352 destinados à distribuição do dividendo mínimo obrigatório, nos termos do artigo 27, “n”, do Estatuto Social da Companhia, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015, sendo certo que cada ação ordinária fará jus ao recebimento de um dividendo no valor de R\$ 0,279174886

e) Outras reservas

São representadas por gastos com emissão de ações e movimentações em transações de capital. As reservas de capital são majoritariamente explicadas pela aquisição de participações minoritárias em sociedades que já eram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

Notas Explicativas

22. ATIVOS COM SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

As estruturas de segregação patrimonial existentes na Companhia referem-se ao Regime Especial de Tributação - RET - patrimônio de afetação, que podem incluir ou não os CRIs. A seguir, estão demonstrados os empreendimentos que estão no RET e que podem possuir ou não CRIs atrelados:

<u>Descrição do empreendimento</u>	<u>Consolidado RET-CRI</u>	<u>Consolidado Total</u>	<u>% do ativo</u>
925 Independência	63.312	11.879.699	0,53%
All Nations Vidamerica - Dom Heller	61.833	11.879.699	0,52%
Auguri Residence	59.365	11.879.699	0,50%
Boulevard Lapa	34.707	11.879.699	0,29%
Brisas Bosque Itirapina	26.057	11.879.699	0,22%
Carioca Residencial	168.982	11.879.699	1,42%
Carioca Shopping	58.735	11.879.699	0,49%
Ceo Corporate Executive Offices	38.430	11.879.699	0,32%
Certo Home Club	21.156	11.879.699	0,18%
Compasso	40.859	11.879.699	0,34%
Cond.Residencial Vita Belle	47.215	11.879.699	0,40%
Condominio Alegro Montenegro	36.356	11.879.699	0,31%
Condominio Batel	56.174	11.879.699	0,47%
Condomínio Ceo Salvador Shopping	31.309	11.879.699	0,26%
Condominio Edificio Artisan	24.296	11.879.699	0,20%
Condomínio Jardins - Sub. Jardim De Veneto	48.441	11.879.699	0,41%
Condomínio Jardins - Sub. Pátio Jardins	20.116	11.879.699	0,17%
Condominio Le Parc Boa Viagem Residencial Resort	55.069	11.879.699	0,46%
Condomínio Le Parc Residential Resort (Salvador)	38.272	11.879.699	0,32%
Condominio Lead Americas	184.609	11.879.699	1,55%
Condomínio Living Moovie (Caminho Do Mar)	24.717	11.879.699	0,21%
Condomínio Menai Tatuapé	53.932	11.879.699	0,45%
Condomínio Panamérica Brickell - Bento Branco I	73.993	11.879.699	0,62%
Condominio Personna (Exclusive)	21.456	11.879.699	0,18%
Condominio Pleno Residencial	72.603	11.879.699	0,61%
Condomínio Por Do Sol	121.072	11.879.699	1,02%
Condominio Reserva Morumbi	66.950	11.879.699	0,56%
Condominio Thera Faria Lima Pinheiros	56.604	11.879.699	0,48%
Condominio Vista Park Residencial	88.580	11.879.699	0,75%
Cosmopolitan High Garden	42.323	11.879.699	0,36%
Cosmopolitan Higienopolis	45.028	11.879.699	0,38%
Cosmopolitan Santa Cecília	37.578	11.879.699	0,32%
Cyrela Cypriani 955	20.307	11.879.699	0,17%
Cyrela Sul 001 - Medplex Norte	59.858	11.879.699	0,50%
Cyrela Sul 001 - Medplex Sul	37.988	11.879.699	0,32%
Cyrela Year Edition - Maracanã	31.520	11.879.699	0,27%
Dona Carolina	43.835	11.879.699	0,37%
Dona Margarida	29.140	11.879.699	0,25%
Duo Concept	47.703	11.879.699	0,40%
Edificio Gioia	23.563	11.879.699	0,20%
Edificio K By Cyrela	63.259	11.879.699	0,53%
Edificio Mirage Bay	34.536	11.879.699	0,29%
Edificio Vetrino	47.965	11.879.699	0,40%
Encontro Imigrantes - Bandeirantes	78.408	11.879.699	0,66%
Essenza Moema	78.662	11.879.699	0,66%
Fatto Momentos	30.197	11.879.699	0,25%
Fatto Move	49.440	11.879.699	0,42%
Fatto Novo Panamby	39.127	11.879.699	0,33%
Friends Residencial	21.371	11.879.699	0,18%
Grupamento 360 Graus On The Park	156.670	11.879.699	1,32%
Grupamento Residencial Majestic	60.607	11.879.699	0,51%
Grupamento Residencial Reserva Jardim	25.822	11.879.699	0,22%
In Mare Bali Residencial Resort	43.614	11.879.699	0,37%
Inspire Flores	82.268	11.879.699	0,69%
Invite Taquaral	47.904	11.879.699	0,40%
Jardim De Provence (Fase 1)	67.912	11.879.699	0,57%
Jardim De Valencia	36.788	11.879.699	0,31%

Notas Explicativas

Descrição do empreendimento	Consolidado RET-CRI	Consolidado Total	% do ativo
João Dias -Wish	26.818	11.879.699	0,23%
Le France	64.919	11.879.699	0,55%
Leopoldo Couto (Heritage)	53.602	11.879.699	0,45%
Living Dom Jayme - Suit São Bernardo	67.341	11.879.699	0,57%
Living Itirapina	51.808	11.879.699	0,44%
Living Magic - Colgate	70.774	11.879.699	0,60%
Living Magic 2	39.281	11.879.699	0,33%
Living Resort -Alpes	36.175	11.879.699	0,30%
Maayan	29.837	11.879.699	0,25%
Med Plex Eixo Norte	37.683	11.879.699	0,32%
Misti Morumbi	108.434	11.879.699	0,91%
Neo Life Residencial	34.428	11.879.699	0,29%
New Residence Ipiranga	43.463	11.879.699	0,37%
Next Office Castanheira	29.383	11.879.699	0,25%
Nobre Norte Clube Residencial	85.052	11.879.699	0,72%
Now Studios Ipiranga	32.386	11.879.699	0,27%
Ocean Pontal Residence & Beach Place	194.539	11.879.699	1,64%
One Sixty	127.315	11.879.699	1,07%
Passeio Do Bosque-Bonfiglioli	46.616	11.879.699	0,39%
Pedra Bonita	36.931	11.879.699	0,31%
Península - Q. 9 Lote 7	39.133	11.879.699	0,33%
Praticidade By Plano&Plano	41.861	11.879.699	0,35%
Quartier Lagoa Nova	20.924	11.879.699	0,18%
Reserva Ipanema	27.371	11.879.699	0,23%
Riserva Golf Vista Mare Residenziale (Fase 1)	357.962	11.879.699	3,01%
Riserva Golf Vista Mare Residenziale (Fase 2)	35.772	11.879.699	0,30%
Rjz Cyrela Like Residencial Club	95.879	11.879.699	0,81%
Saint Barth	27.806	11.879.699	0,23%
Storia Vila Clementino – By Cyrela	30.949	11.879.699	0,26%
Teodoro Da Silva	25.066	11.879.699	0,21%
Terrabela Planalto	39.263	11.879.699	0,33%
Time Center Campinas	20.643	11.879.699	0,17%
Tom1102	38.358	11.879.699	0,32%
Tree Morumbi	53.400	11.879.699	0,45%
Urban Office E Hotel	47.978	11.879.699	0,40%
Varanda Botanic.	34.988	11.879.699	0,29%
Vega Luxury Design Offices	35.119	11.879.699	0,30%
Verdant Valley Residence	96.104	11.879.699	0,81%
Verdant Village Residence	33.035	11.879.699	0,28%
Visionnaire Neoville Florianópolis	20.618	11.879.699	0,17%
Vitamare Neoville Florianópolis	20.956	11.879.699	0,18%
Way Orquidário	99.230	11.879.699	0,84%
Total	5.537.793	11.879.699	46,62%
Outros 219 Empreendimentos com ativos até R\$ 5.000	251.443	11.879.699	2,11%
Outros 28 Empreendimentos com ativos acima de R\$ 5.000 até R\$ 10.000	197.770	11.879.699	1,66%
Outros 22 Empreendimentos com ativos acima de R\$ 10.000 até R\$ 15.000	276.826	11.879.699	2,32%
Outros 15 Empreendimentos com ativos acima de R\$ 15.000 até R\$ 20.000	263.366	11.879.699	2,21%
Total	6.527.199	11.879.699	54,94%

23. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, a pagar, ou proporcionada pela Companhia, ou em nome dela, em troca de serviços que lhes são prestados.

Notas Explicativas

a) Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2016, a provisão é de R\$12.215 (R\$20.932 em 31 de dezembro de 2015), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultados.

c) Programa de opção de compra de ações - “stock options”

Descrição do plano

Para participar do programa o administrador ou colaborador deverá adquirir ações da Companhia em prazos predefinidos, mediante a utilização de recursos próprios ou oriundos, exclusivamente, do recebimento dos bônus anuais concedidos conforme política de remuneração vigente.

Em contrapartida à aquisição das ações, a Companhia celebra ou celebrará com cada beneficiário um Instrumento de Outorga de Opção de Compra de Ações, por meio do qual a Companhia outorga, para cada ação adquirida, opções de compra de ações dentro de limites e condições previamente definidos.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“stock options”) estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)).

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

Quantidades, valores e prazos dos planos

	Planos outorgados em							
	2007	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	17/05/2007 08/10/2007 01/10/2009 01/12/2010 01/02/2011 01/08/2012 02/09/2013				28/03/2013 02/05/2013 01/10/2013 12/12/2013			
Data das outorgas		29/04/2008	11/08/2011	2/05/2012		02/05/2014	10/08/2015	01/10/2016
			5 (cinco) anos 3 (três) anos 2,5 (dois anos e seis meses)	3 (três) anos 5 (cinco) anos	5 (cinco) anos 3 (três) anos 2 (dois) anos	05 (cinco) anos 03 (três) anos	05 (cinco) anos	05 (cinco) anos
Prazo de carência para exercício	05 (cinco) anos 17/05/2012 08/10/2012 01/10/2014 01/12/2015 01/02/2016 01/08/2017 02/09/2018	05 (cinco) anos						
			10/8/2016 10/8/2014 10/2/2014	27/4/2015 27/4/2017	30/03/2018 30/04/2016 30/05/2015	02/05/2014 27/10/2014	10/08/2020	01/10/2021
Vencimento para exercício		28/04/2013						
Preço médio de exercício	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01

Notas Explicativas

	2007	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Quantidade em 31/12/2014	3.308.087	11.533	275.828	371.230	2.300.146	599.430	-	-	6.866.254
Ações outorgadas	-	-	-	-	25.000	-	77.600	-	102.600
Ações exercidas	(164.981)	-	-	(200.836)	(138.000)	-	-	-	(503.817)
Ações canceladas	(344.626)	-	-	(8.886)	(47.353)	(74.186)	-	-	(475.051)
Quantidade em 31/12/2015	2.798.480	11.533	275.828	161.508	2.139.793	525.244	77.600	-	5.989.986
Ações outorgadas	-	-	-	-	-	77.600	-	200.000	277.600
Reativadas	46.148	-	-	-	-	-	-	-	46.148
Ações exercidas	(2.662.033)	-	(260.228)	-	(157.933)	-	-	-	(3.080.194)
Ações canceladas	(20.701)	-	(15.600)	(12.600)	(47.120)	(79.359)	-	-	(175.380)
Quantidade em 31/12/2016	161.894	11.533	-	148.908	1.934.740	523.485	77.600	200.000	3.058.160

O valor de mercado de cada opção de ação é estimado na data da outorga, usando o modelo “Black-Scholes” de precificação de ações, o qual usa como premissas básicas o preço na outorga, o preço de exercício, o prazo de carência, a volatilidade do preço das ações, o percentual de dividendos distribuídos e a taxa livre de risco.

Os montantes das amortizações registradas como despesa, nas demonstrações financeiras, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, desde a data da outorga até 31 de dezembro de 2016, estão descritos a seguir:

Plano	Preço Médio de Exercício	Data da Outorga	Despesa Acumulada 2016	Despesa Acumulada 2015
2006	14,60	04/05/2006	2.744	2.744
		17/05/2007		
2007	0,01	08/10/2007 01/10/2009 01/12/2010 01/02/2011 01/08/2012 02/09/2013	78.303	75.602
2008	0,01	29/04/2008	22.451	22.451
2011	0,01	11/08/2011	3.794	3.875
2012	0,01	02/05/2012	4.922	4.690
2013	0,01	28/03/2013 02/05/2013 01/10/2013 12/12/2013	26.144	20.762
2014	0,01	02/05/2014	4.492	2.774
2015	0,01	10/08/2015	136	34
2016	0,01	01/10/2016	106	-
		Total	143.092	132.932

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**a) Análise dos instrumentos financeiros**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de

Notas Explicativas

avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2016	2015	2016	2015	
ATIVOS FINANCEIROS	1.441.762	1.612.052	5.432.126	6.334.173	
Avaliados pelo método do custo amortizado					
Caixa e equivalentes de caixa	281.963	286.585	513.757	828.512	Empréstimos e recebíveis
Títulos e valores mobiliários	383.832	897.762	1.033.670	1.333.502	Empréstimos e recebíveis
Títulos e Valores Mobiliários - NTNB	114.469	71.571	150.864	71.571	Mantidos até o vencimento
Contas a receber	11.620	7.543	3.379.792	3.846.292	Empréstimos e recebíveis
Partes relacionadas	643.465	339.275	340.973	216.893	Empréstimos e recebíveis
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	6.413	9.316	13.070	37.403	Empréstimos e recebíveis
PASSIVOS FINANCEIROS	1.192.884	1.424.006	3.980.204	4.504.471	
Avaliados pelo método do custo amortizado					
Empréstimos e financiamentos	612.947	704.308	2.870.821	3.229.751	Outros passivos
Debêntures	45.640	148.646	45.640	148.646	Outros passivos
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	477.937	348.191	507.203	363.214	Outros passivos
Fornecedores e provisão para garantia	5.878	4.232	284.844	335.988	Outros passivos
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	161.457	210.472	Outros passivos
Partes relacionadas	50.482	218.629	64.812	132.812	Outros passivos
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	45.427	83.588	Outros passivos

b) Valor justo dos ativos e passivos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o 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:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores, partes relacionadas, contas correntes com parceiros nos empreendimentos e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, aproximam-se de seu respectivo valor de mercado.
- Contas a receber: contas a receber de unidades concluídas correspondem ao valor contratual na data da venda. Contas a receber de unidades em construção são reconhecidas pela evolução das obras, e o ajuste a valor presente é registrado, a fim de demonstrar tais montantes pelo valor de mercado no momento do reconhecimento da receita.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures é próximo ao valor de mercado para esses títulos.

Notas Explicativas

- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras; portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

c) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 11,55% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 8,66% ao ano e 5,77% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2016. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$3,75, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$2,81 e R\$1,88, respectivamente.

As referidas taxas utilizadas para as projeções de mercado foram extraídas de fonte externa.

Operação	Posição 2016	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos - renda fixa	647.629	CDI	11,55%	8,66%	5,77%
Receita projetada			74.801	56.085	37.368
Fundo de investimentos diversos	23.013	CDI	11,55%	8,66%	5,77%
			2.658	1.993	1.328
Certificado de depósito bancário	662.904	CDI	11,55%	8,66%	5,77%
Receita projetada			76.565	57.408	38.250
Titulos do Governo – NTN-B	150.864	IPCA	4,76%	3,57%	2,38%
Receita projetada			7.179	5.384	3.589
Outros	42.344	IGPM	17,58%	16,19%	14,79%
			7.444	6.856	6.263
	1.526.754		168.647	127.726	86.798

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$554.580, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com as taxas de juros de 100% do CDI mais 0,65% ao ano e 98% a 108% do CDI, respectivamente. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2016, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 11,55% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA, o que equivale aos cenários prováveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 14,44% ao ano e 17,33% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de

Notas Explicativas

variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2016, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Operação	Posição 2016	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Debêntures CYRE 12 e 22	45.640	CDI	12,28%	15,18%	18,09%
Despesa projetada			5.605	6.928	8.256
CRI - 1ª Emissão	43.727	CDI	12,41%	15,53%	18,65%
Despesa projetada			5.427	6.791	8.155
CRI - 2ª Emissão	152.358	CDI	12,53%	15,68%	18,84%
Despesa projetada			19.090	23.890	28.704
CRI - 5ª Emissão	82.081	CDI	11,31%	14,13%	16,96%
Despesa projetada			9.283	11.598	13.921
CRI - 6ª Emissão	200.697	CDI	11,31%	14,13%	16,96%
Despesa projetada			22.699	28.358	34.038
CRI - 7ª Emissão	30.077	CDI	11,55%	14,44%	17,33%
Despesa projetada			3.474	4.343	5.212
Total	554.580		65.578	81.908	98.286

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 9,16% ao ano em média, indexados pela TR. Consequentemente, com a finalidade de demonstrar a sensibilidade das “despesas financeiras” à TR, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva em 31 de dezembro de 2016, foram definidos três cenários diferentes. Foi utilizada a TR futura (12 meses) com base na TR x pré de um ano, divulgadas pela BM&FBOVESPA, o que equivale ao cenário provável de TR de 0,15% ao ano. 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 a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2016.

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2016, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 7,50% ao ano para o cenário provável. A partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, conforme a segue:

Operação	Posição 2016	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	101.787	TJLP	11,56%	13,51%	15,46%
Despesa projetada			11.767	13.751	15.736
Empréstimo nacionais	686.191	CDI e TR	10,78%	11,82%	12,86%
Despesa projetada			73.971	81.108	88.244
Financiamento de obra	2.087.095	TR	9,32%	9,37%	9,41%
Despesa projetada			194.517	195.561	196.396
	2.875.073		280.255	290.420	300.376

Notas Explicativas

d) Operação com instrumento financeiro derivativo

De acordo com a Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, as companhias abertas devem divulgar em nota explicativa específica informações sobre todos os seus instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros, principalmente para os empréstimos de modalidade CCB que são prefixados.

(i) Swap de fluxo de caixa

Essa modalidade de “swap” proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante). A Companhia possui duas operações desse tipo:

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 10,52% ao ano e passiva em taxa de 85,03% do CDI, contratado em 08 de junho de 2015, com vencimento em 6 de maio de 2019, sendo a amortização do valor principal nos últimos quatro meses do contrato.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Valor Justo Posição (Cyrela) 30/09/2015
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	200.000	10,52% a.a.	85,03% CDI	(362)

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 10,59% ao ano e passiva em taxa de 71,86% do CDI, contratado em 01 de fevereiro de 2016, com vencimento em 05 de fevereiro de 2019, sendo a amortização do valor principal no vencimento do contrato.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Valor Justo Posição (Cyrela) 30/09/2015
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	145.439	10,59% a.a.	71,86% CDI	567

e) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado a que a Companhia e suas controladas estão expostas na condução das suas atividades são:

(i) 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 títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

Notas Explicativas

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre os títulos e valores mobiliários e as dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo CDI.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, um número maior de clientes tem procurado a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda, reflexo da retração da economia brasileira.
- As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIS estão mencionadas nas notas explicativas nº 10, nº 11 e nº12. As taxas de juros contratadas sobre títulos e valores mobiliários estão mencionadas na nota explicativa nº 4. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº5, incidem juros de 12% ao ano mais correção monetária corrigida pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, apropriado “pro rata temporis”. Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa nº 13, a parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros, e estão apresentados de acordo com os montantes acordados entre as partes.
- Risco de moeda: a Companhia mantinha operações denominadas em moedas estrangeiras que estavam expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações das respectivas moedas estrangeiras. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira não apresentava saldo em 31 de dezembro de 2016 (R\$1.034 em 31 de dezembro de 2015), sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) 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 Companhia 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 Companhia 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, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser

Notas Explicativas

retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

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

(iv) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida (dívida atualizada): empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs (líquidos dos gastos com emissão), menos caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

		Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
(+) Dívida atualizada (principal):	(i)	1.121.615	1.181.527	3.396.189	3.713.587
(-) Caixa e equivalentes de caixa, e títulos e valores mobiliários:		(780.264)	(1.255.918)	(1.698.292)	(2.233.585)
Dívida líquida		341.351	(74.391)	1.697.897	1.480.002

(i) Composta por empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIs, bruto dos gastos com emissão.

Notas Explicativas**25. LUCRO BRUTO**

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	3.284	3.204	3.126.299	4.323.704
Loteamento	7.694	15.643	111.276	97.530
Prestação de serviços e outras	1.953	3.062	53.129	44.568
	12.931	21.909	3.290.704	4.465.802
Deduções da receita bruta	(943)	(1.620)	(95.394)	(124.618)
Receita líquida	11.988	20.289	3.195.310	4.341.184
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(831)	(1.547)	(2.030.518)	(2.744.642)
Loteamento	(1.660)	(7.181)	(57.686)	(57.633)
Da prestação de serviços	-	-	(44.583)	(35.830)
	(2.491)	(8.728)	(2.132.787)	(2.838.105)
Lucro bruto	9.497	11.561	1.062.523	1.503.079

26. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Estande de vendas	(258)	-	(111.356)	(97.594)
Propaganda e publicidade (mídia)	-	(6.592)	(74.419)	(103.565)
Serviços profissionais	(2.884)	(4.276)	(106.725)	(130.019)
Manutenção de estoque pronto	(192)	(139)	(55.804)	(35.522)
Outras despesas comerciais	(i) 199	(8.281)	(52.275)	(92.838)
	(3.135)	(19.288)	(400.579)	(459.538)

(i) Refere-se à despesas apropriadas de comissão de vendas, salários e outras despesas das empresas de venda do Grupo.

Notas Explicativas**27. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Salários e Encargos	(40.186)	(44.289)	(135.625)	(153.231)
Participação de empregados e administradores (PLR)	5.218	10.065	(4.144)	(22.924)
Despesa com opções em ações (stock options)	(10.160)	8.290	(10.160)	8.290
Serviços de Terceiros	(31.960)	(30.431)	(96.342)	(79.241)
Aluguel, utilidades e viagens	(13.637)	(11.101)	(40.715)	(50.242)
Indenizações para riscos diversos (i)	(645)	(783)	(107.892)	(62.490)
Outras despesas administrativas	(22.657)	(21.590)	(37.469)	(45.687)
	(114.027)	(89.839)	(432.347)	(405.525)

(i) Conforme nota explicativa 19.

28. RESULTADO FINANCEIRO

Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Despesas financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	-	(252.512)	(226.425)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(141.208)	(155.866)	(166.893)	(214.484)
Capitalização de juros	6.497	1.451	232.947	195.059
Variações monetárias	(11.420)	(27.303)	(14.039)	(36.115)
Despesas bancárias	(5.498)	(1.619)	(11.753)	(11.717)
Descontos Concedidos	(478)	(1)	(757)	(7.381)
Outras despesas financeiras	(3.233)	(1.459)	(13.543)	(12.225)
	(155.340)	(184.797)	(226.550)	(313.288)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicação financeira	131.983	137.200	234.949	261.830
Receitas financeiras sobre contas a receber	-	-	-	9.928
Variações monetárias	2.309	6.150	19.129	31.214
Descontos Obtidos	9	5	335	3.447
Juros Ativos Diversos	30.584	2.459	55.243	23.108
Outras receitas financeiras	1.151	1.987	6.094	8.005
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(7.758)	(4.121)	(10.057)	(6.647)
	158.278	143.680	305.693	330.885
Resultado financeiro	2.938	(41.117)	79.143	17.597

Notas Explicativas**29. LUCRO POR AÇÃO**

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro diluído por ação é calculado através da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

Percentual de diluição de participação

	2016	2015
Lucro por ações básico e diluído		
Lucro líquido do exercício	151.352	447.800
Número de ações em circulação (-) tesouraria	382.149	379.081
Lucro por ação	0,39605	1,18128
Média ponderada de ações durante o ano	376.986	378.964
Lucro por ações básico	0,40148	1,18164
Lucro Diluído por Ação:		
Média ponderada de ações durante o ano	376.986	378.964
Aumento do número de ações surgidas dos Planos de Stock Options, em caso de eventual exercício de todas as ações outorgadas	3.058	5.990
Média do número de ações durante os planos - Diluído	380.044	384.954
Lucro por ações diluído	0,39825	1,16326

30. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**a) Critério de identificação dos segmentos operacionais**

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações financeiras são demonstrados a seguir:

- (i) Atividade de incorporação.
- (ii) Atividade de prestação de serviços.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis e também a atividade de loteamentos e está subdividida e apresentada de acordo com o produto desenvolvido a ser comercializado, conforme apresentado a seguir:

- (i) Produtos Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.

Notas Explicativas

- (ii) Produtos Living mais MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living ou “Minha Casa, Minha Vida”, tanto da controladora como das “joint ventures”.

As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo “Demais”.

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado 2016				
	Cyrela	Living + MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida	2.027.472	1.047.283	120.555	-	3.195.310
Custo das vendas e serviços	(1.343.099)	(720.773)	(68.915)	-	(2.132.787)
Lucro bruto	684.373	326.510	51.640	-	1.062.523
Despesas operacionais	(202.288)	(141.764)	(56.527)	(422.744)	(823.323)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	482.085	184.746	(4.887)	(422.744)	239.200
Ativo total	5.781.575	3.566.138	117.613	2.414.373	11.879.699
Passivo total	2.056.785	1.565.353	38.929	1.451.890	5.112.957
Patrimônio líquido	3.724.790	2.000.785	78.684	962.483	6.766.742

	Consolidado 2015				
	Cyrela	Living + MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida	2.571.372	1.631.679	138.133	-	4.341.184
Custo das vendas e serviços	(1.664.474)	(1.080.166)	(93.465)	-	(2.838.105)
Lucro bruto	906.898	551.513	44.668	-	1.503.079
Despesas operacionais	(253.573)	(126.064)	(79.900)	(370.735)	(830.272)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	653.325	425.449	(35.232)	(370.735)	672.807
Ativo total	5.921.456	2.286.433	123.616	4.398.083	12.729.588
Passivo total	2.762.314	1.248.686	48.585	1.991.116	6.050.701
Patrimônio líquido	3.159.142	1.037.747	75.031	2.406.967	6.678.887

Os valores apresentados como corporativo envolvem, substancialmente, despesas da unidade corporativa não alocadas aos demais segmentos.

c) Informações das receitas líquidas de vendas

Parte substancial da receita líquida consolidada é proveniente do mercado interno brasileiro.

d) Informações sobre principais clientes

A Companhia e suas investidas não possuem clientes que concentrem participação relevante (acima de 10%) em seus empreendimentos e que afetem os resultados operacionais.

31. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia:

- (i) Básica –R\$1.660.203: cobre acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento,

Notas Explicativas

terremoto, danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Projetos - R\$1.660.203: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Estacionários - R\$470: cobre incidentes com equipamentos móveis, estacionários e ferramentas de pequeno porte.

(iv) Outras - R\$269.288: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) “Stand” de vendas: incêndio - R\$13.250, roubo - R\$530 e outros riscos - R\$1.775.

c) Riscos diversos: roubo - R\$50.

d) Garantias contratuais: R\$129.880.

e) Riscos de danos físicos aos imóveis hipotecados: R\$530.483.

f) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$130.000.

32. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FIDUCIÁRIAS E INFORMAÇÃO SUPLEMENTAR CONFORME INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

Os saldos fiduciários que representam as operações intermediadas pela controlada Brazil Realty Securitizadora foram segregados das respectivas demonstrações financeiras da controlada. As tabelas a seguir demonstram o saldo contábil das operações fiduciárias no exercício apresentado:

32.1. Balanço do patrimônio separado:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ativo		
Circulante		
Transações com partes relacionadas - CCI/CCB	250.000	166.667
Juros créditos de recebíveis imobiliários - CCI/CCB	5.651	5.026
	<u>255.651</u>	<u>171.693</u>
Não circulante		
Transações com partes relacionadas - CCI/CCB	253.289	193.200
Total do ativo	<u>508.940</u>	<u>364.893</u>
Passivo		
Circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	250.000	166.667
Juros sobre créditos de recebíveis imobiliários - CRI	5.651	5.026
	<u>255.651</u>	<u>171.693</u>
Não circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	253.289	193.200
Total do passivo	<u>508.940</u>	<u>364.893</u>

Notas Explicativas

32.2. Contas a receber - CCI

Referem-se a operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com as Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04, as quais dispõem, respectivamente, sobre os CRIs e as CCIs (em conjunto “Títulos Imobiliários”).

Foi instituído o regime fiduciário para os recebíveis nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 e artigo 23 da Lei nº 10.931/04, os quais passaram a constituir patrimônio separado com o propósito exclusivo de lastrear os referidos Títulos Imobiliários, não se confundindo, portanto, com o patrimônio da Companhia.

32.3. CRIs

Representam os valores a pagar aos investidores, responsáveis pela aquisição dos CRIs.

32.4. Informações complementares acerca da emissão de CRI

Conforme previsto no artigo 3º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, os dados relativos a data de emissão e de amortização, valor nominal unitário na emissão, quantidade de certificados emitidos, remuneração, retrocessão, pagamento de parcela principal e juros no exercício, inadimplência de recebíveis vinculados e classificação de risco estão mencionadas na nota explicativa nº 12.

33. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

- a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas aumentaram o saldo da rubrica “Imóveis a comercializar”, por permuta física na compra de imóveis, no valor de R\$44.529 (R\$66.614 em 31 de dezembro de 2015).
- b) Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2016, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia no montante de R\$300.000, relativos a saldo da reserva de expansão com base nos artigos 169 e 199 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”).

34. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 23 de março de 2017.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações			Posição em 31/12/2016	
			(Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Eirenor Sociedad Anônima (1)	21.900.008	5,5%	21.900.008	5,5%
Elie Horn	98.128.878	24,5%	98.128.878	24,5%
EH Capital Management (2)	7.502.400	1,9%	7.502.400	1,9%
Dynamo	37.955.954	9,5%	37.955.954	9,5%
Orbis Investment	32.923.077	8,2%	32.923.077	8,2%
Capital Group	23.710.800	5,9%	23.710.800	5,9%
Ações em tesouraria	17.593.533	4,4%	17.593.533	4,4%
Outros	160.028.149	40,0%	160.028.149	40,0%
Total	399.742.799	100,0%	399.742.799	100,0%

(1) Companhia holding constituída de acordo com as leis do Uruguai, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.

(2) Companhia holding constituída de acordo com as leis das Ilhas Virgens Britânicas, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 31/12/2016				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	136.460.347	34,1%	136.460.347	34,1%
Administradores				
Conselho de Administração	1.130.325	0,3%	1.130.325	0,3%
Diretoria	473.966	0,1%	473.966	0,1%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%
Ações em Tesouraria	17.593.533	4,40%	17.593.533	4,4%
Outros Acionistas	244.084.628	61,1%	244.084.628	61,1%
Total	399.742.799	100,0%	399.742.799	100,0%
Ações em Circulação	244.084.628	61,1%	244.084.628	61,1%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 31/12/2015 (12 meses atrás)				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	135.921.147	34,0%	135.921.147	34,0%
Administradores				
Conselho de Administração	496.396	0,1%	496.396	0,1%
Diretoria	573.582	0,1%	573.582	0,1%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%
Ações em Tesouraria	20.661.727	5,2%	20.661.727	5,2%
Outros Acionistas	242.089.947	60,6%	242.089.947	60,6%
Total	399.742.799	100,0%	399.742.799	100,0%
Ações em Circulação	242.089.947	60,6%	242.089.947	60,6%

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 51, a Sociedade, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2016, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, às demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação 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 2.8. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece parte substancial das receitas e custos durante a execução das obras, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.8 a) e nº 25. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem estimativas significativas por parte da Administração, como por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras. Consequentemente, devido ao fato de tais estimativas utilizarem premissas subjetivas que podem ou não se concretizar, consideramos o assunto como um risco significativo em nossa abordagem de auditoria, que exigiu considerações especiais durante a execução de nossos procedimentos.

Identificamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia, principalmente nas áreas de engenharia e na contabilidade, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a: (i) obtenção das estimativas de custos a serem incorridos até o final de cada empreendimento, preparadas e aprovadas pela área de engenharia; (ii) questionamentos sobre a razoabilidade de algumas das premissas utilizadas para elaboração do orçamento; (iii) análise das variações

dos principais dados utilizados na apropriação imobiliária, incluindo receitas, custos e margens; (iv) recálculo do mapa de apropriação imobiliária e confronto com os saldos apresentados nas demonstrações financeiras; (v) seleção de transações de vendas e custos incorridos durante o exercício com base em amostragem estatística, e confronto com a respectiva documentação suporte para verificar se representavam receitas e custos válidos e adequados com o ramo de atividade; e (vi) avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

b) Partes relacionadas e Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

A Companhia possui transações significativas com partes relacionadas e conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, decorrentes de transferência de numerário com suas controladas e coligadas conforme notas explicativas nº 13 e nº 14, cuja recuperação ou liquidação depende de negociações entre os acionistas, da lucratividade dos empreendimentos ou da obtenção de garantias, e, portanto, entendemos que existe um risco de que alguns montantes não sejam realizados ou exigidos pelos valores apresentados nas demonstrações financeiras, e consequentemente, exigiu considerações especiais durante a execução de nossos procedimentos de auditoria.

Identificamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a: (i) análise da lucratividade dos empreendimentos e confronto com a respectiva documentação suporte, a fim de concluir se os montantes registrados nos ativos são realizáveis; (ii) seleção de determinados valores e obtenção dos contratos relacionados, se aplicável, analisando se as condições determinadas nos contratos foram refletidas nas demonstrações financeiras; e (iii) avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

c) Distratos com clientes

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.8 a) e nº 19. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. Consequentemente, devido ao fato de tais estimativas poderem ou não se concretizar, entendemos que existe um risco significativo que exigiu considerações especiais durante a execução de nossos procedimentos de auditoria. As principais premissas utilizadas referem-se aos saldos do contas a receber em atraso, valores estimados a serem retidos dos clientes, margem do reconhecimento dos projetos, entre outras.

Identificamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a: (i) recálculo da estimativa preparada pela administração; (ii) análise da razoabilidade das premissas utilizadas no cálculo da provisão efetuada; (iii) adequação da política de crédito utilizada pela Companhia; e (iv) avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

d) Aquisição de participação societária

Conforme divulgado na nota explicativa nº 7, a Companhia adquiriu participações societárias em determinadas Entidades e, portanto, necessitou efetuar a avaliação preliminar dos ativos e passivos adquiridos a valor justo, que envolveram incerteza na elaboração das estimativas.

Efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a: (i) análise dos instrumentos de compra, bem como do tratamento contábil adotado pela administração no registro dos mesmos; (ii) avaliação das principais premissas preliminares adotadas pela Companhia para mensuração do valor justo dos investimentos; e (iii) Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as

Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos o julgamento profissional e mantivemos o ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
 - Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia e suas controladas.
 - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
 - Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
 - Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
 - Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de março de 2017
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001, parte, CEP 05307-190, Vila Leopoldina, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.

São Paulo, 23 de março de 2017.

A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso V, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001, parte, Vila Leopoldina, CEP 05307-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.

São Paulo, 23 de março de 2017.

A Diretoria