

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(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 B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3.

A sede social da Companhia está localizada na Rua do Rocio, 109 - 2º andar, Sala 01, 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 RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa

demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

ii) 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 no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

iii) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Cyrela, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

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.

iv) Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

i) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

ii) Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

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

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis).

Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- 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 incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes”;
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Prestação de serviços de construção

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

iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

2.3.2 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.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

iii) Passivos financeiros

- Outros passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

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

2.3.3 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, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

2.3.4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados.

2.3.5 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.

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.

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

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

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 2.3.1 iii)), 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.

ii) 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.

2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados 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 2.3.1 i)), 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.

2.3.8 Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora. No consolidado, as investidas classificadas como controladas em conjunto e coligadas, também são registradas pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Companhia.

Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.: Essa controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão das atividades financeiras da Companhia, sendo sua moeda funcional o dólar.

Cyrsa S.A.: Coligada que possui como objetivo incorporar e comercializar imóveis. Localizada na Argentina, possui gestão própria, bem como independência administrativa, financeira e operacional. Sua moeda funcional é o peso argentino.

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. Ocorrendo a alienação ou baixa do investimento, os efeitos de conversão registrados em conta de “Outros resultados abrangentes” deverão ser contabilizados no resultado do exercício no mesmo período da alienação ou baixa desse investimento.

2.3.10 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.

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.

2.3.11 Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

Os investimentos em participações societárias da Companhia incluem mais-valia (ágio) quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida.

As mais-valias são amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados.

2.3.12 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.3.13 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 os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia 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 2.3.1 i).

2.3.14 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.

2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado 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.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

2.3.16 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.

2.3.17 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 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.

2.3.18 Programa de opção de compra de ações - “stock options”

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações (“stock options”), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (*vesting period*) pelos empregados e administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

2.3.19 Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.3.20 Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis e remotas são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

ii) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Companhia mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

iii) 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.

iv) Provisão para redução 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.

2.3.21 Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

2.3.22 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”.

2.3.23 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.

2.3.24 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.

2.4. 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
IFRIC 23	ICPC 22	Incerteza sobre Tratamentos de Tributos sobre o Lucro	1º de janeiro de 2019
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

O Grupo não espera nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo no período de aplicação inicial.:

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

CPC 47 (IFRS 15) – Receitas de contratos:

Em O CPC 47 (IFRS 15) substitui o CPC 30 (IAS 18). A nova norma estabelece nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em momento específico do tempo (at a point in time), seja essa transferência observada ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance” contratuais.

Em linha com o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), a Companhia conclui que exista transferência de riscos e benefícios de forma contínua e, conseqüentemente, que o critério de reconhecimento de receita ao longo do tempo, também conhecido como percentual da evolução da obra (POC) (Percentage of Completion method), seria o mais adequado.

Adicionalmente, o ofício considera o ajustamento preditivo quando a receita não apresenta um grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Com base na sua avaliação, a Companhia efetuou ajustes no balanço de abertura referentes à “Provisão para distratos”.

CPC 48 (IFRS 09)

A O CPC 48 (IFRS 09) substitui o CPC 38 (IAS 39). A nova norma estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros.

Com base na sua avaliação, a Companhia identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 (IAS 39).

Desta forma, a Companhia passou a reconhecer a perda de crédito esperada nas contas a receber de contratos ativos com clientes, simultaneamente ao reconhecimento das respectivas receitas destes contratos.

Além do conceito da perda esperada, o CPC 48 (IFRS 9) elimina as antigas categorias do CPC 38 (IAS 39) para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, valor justo por meio de resultado (VJR) ou valor justo por meio de resultados abrangentes (VJORA).

Conforme contemplado no item 7.2.15 do referido pronunciamento, a Companhia optou por não reapresentar períodos anteriores, reconhecendo, desta forma, o impacto da adoção inicial no saldo de abertura das reservas de lucro e dos acionistas não controladores.

Os impactos da adoção inicial de ambas as normas no balanço de abertura é conforme segue:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Controladora				Consolidado			
	01.01.2018				01.01.2018			
	Divulgado	Eleitos adoção, CPC 48 (IFRS 9)	NBC TG 47 (IFRS 15)	Ajustado	Divulgado	Eleitos adoção, CPC 48 (IFRS 9)	NBC TG 47 (IFRS 15)	Ajustado
CIRCULANTE								
Contas a receber	4.434	-	-	4.434	2.069.412	(11.851)	(616.944)	1.440.616
Imóveis a comercializar	47.598	-	-	47.598	3.218.341	-	449.277	3.667.618
Outros ativos circulantes	641.124	-	-	641.124	1.353.106	-	-	1.353.106
Total do ativo circulante	693.156	-	-	693.156	6.640.859	(11.851)	(167.667)	6.461.340
NÃO CIRCULANTE								
Contas a receber	5.685	-	-	5.685	597.822	(1.494)	(80.160)	516.168
Investimentos em controladas e coligadas	5.384.713	(21.866)	(196.275)	5.166.572	836.822	(12.869)	(11.009)	812.944
Outros ativos não circulantes	42.191	-	-	42.191	2.326.038	-	-	2.326.038
Total do ativo não circulante	6.368.396	(21.866)	(196.275)	6.172.121	3.760.682	(14.363)	(91.169)	3.655.150
TOTAL DO ATIVO	7.061.552	(21.866)	(196.275)	6.865.277	10.401.541	(26.215)	(258.836)	10.116.490
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO								
CIRCULANTE								
Provisão para manutenção de imóveis	-	-	-	-	96.268	-	(8.688)	87.580
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	599	-	-	599	85.989	-	(27.884)	58.105
Outros passivos circulantes	638.978	-	-	638.978	2.020.865	-	-	2.020.865
Total do passivo circulante	639.577	-	-	639.577	2.203.122	-	(36.572)	2.166.550
NÃO CIRCULANTE								
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(*) 4.196	-	-	4.196	143.806	-	(16.616)	127.190
Outros passivos não circulantes	493.188	-	-	493.188	1.689.115	-	-	1.689.115
Total do passivo não circulante	497.384	-	-	497.384	1.832.921	-	(16.616)	1.816.305
PATRIMÔNIO LÍQUIDO								
Capital social	3.395.744	-	-	3.395.744	3.395.744	-	-	3.395.744
Ações em tesouraria e outras reservas	(257.638)	-	-	(257.638)	(257.638)	-	-	(257.638)
Reservas de lucros	2.842.547	(21.866)	(196.275)	2.646.272	2.842.547	(26.215)	(196.275)	2.620.057
Outros resultados abrangentes	(56.062)	-	-	(56.062)	(56.062)	-	-	(56.062)
Participações de acionistas não controladores	-	-	-	-	440.907	-	(9.374)	431.533
Total do patrimônio líquido	5.924.591	(21.866)	(196.275)	5.728.316	6.365.498	(26.215)	(205.649)	6.133.634
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	7.061.552	(21.866)	(196.275)	6.865.277	10.401.541	(26.215)	(258.837)	10.116.489

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixas e Bancos	1.040	2.461	147.351	99.449
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	-	47.311	26.479	96.181
	1.040	49.772	173.830	195.630

- (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 94,99% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Certificados de depósito bancário (i)	49.738	17.876	248.023	178.553
Fundos de investimento exclusivo (ii)	467.411	348.183	780.724	688.178
Letras Financeiras (iii)	22.333	20.452	22.333	20.452
Fundo de investimento diversos (iv)	79.856	129.458	79.856	129.532
Certificados de créditos imobiliários (v)	5.211	32.484	5.211	32.484
Outros créditos imobiliários (vi)	247.069	117.931	238.680	117.932
	871.618	666.384	1.374.827	1.167.131
Circulante	728.252	547.401	1.230.961	1.047.498
Não Circulante	143.366	118.983	143.866	119.633

- (i) Aplicações financeiras remuneradas à taxa média de 94,99% do CDI e não possui liquidez imediata.

- (ii) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelo Banco Safra S.A. e Banco Santander S.A. e Caixa Econômica Federal 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 101,72% do CDI.
- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 114,25% do CDI.
- (iv) A Companhia possui aplicação em fundos de investimentos multimercados, administrados pelo banco Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A, XP Investimentos CCTVM S/A, Banco Safra S.A, Banco Santander S.A, Caixa Econômica Federal, Banco Bradesco S.A e Banco BNY Mellon Banco S.A, respectivamente. 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 122,85% do CDI.
- (v) A Companhia possui aplicação em CRI sêniores da Tecnisa S.A, estes títulos têm remuneração de 140% do CDI.
- (vi) São representados, substancialmente, por cédulas de crédito imobiliário, estes títulos possuem remuneração média de 12% a.a.+ inflação.

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

	Consolidado	
	2018	2017
Títulos públicos federais (i)	359.732	188.250
Letras financeiras (ii)	191.001	215.470
Fundo de investimento e cotas (iii)	127.967	212.234
CDB/RDB	99.609	67.661
Operações compromissadas	2.415	4.563
	780.724	688.178

- (i) Título Público Federal à taxa média de 100% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 102,37% do CDI.
- (iii) Fundos de investimentos à taxa média de 101,72% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Empreendimentos concluídos	11.318	10.119	1.056.548	1.399.075
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	3.040.599	4.088.623
Parcelas recebidas	-	-	(1.656.149)	(2.799.234)
	-	-	1.384.450	1.289.389
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(44.297)	(24.466)
	-	-	1.340.153	1.264.923
Contas a receber de vendas apropriado	11.318	10.119	2.396.701	2.663.998
Provisão para risco de crédito (i)	-	-	(11.270)	-
Provisão para distrato (ii)	-	-	(444.329)	-
Prestação de serviços	-	-	7.714	3.237
Total do contas a receber	11.318	10.119	1.948.816	2.667.235
Circulante	5.655	4.434	1.335.962	2.069.412
Não Circulante	5.663	5.685	612.854	597.822

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.

(ii) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

A movimentação da provisão para risco de crédito pode ser assim apresentada:

	<u>12/2018</u>	<u>01/2018</u>
Saldo Inicial	13.346	-
Adoção Inicial IFRS 09	-	13.346
Adições	4.645	-
Baixas	(6.501)	-
Reversões	(219)	-
Saldo Final	11.270	13.346

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	<u>12/2018</u>	<u>01/2018</u>
Saldo Inicial	697.104	-
Adoção Inicial IFRS 15	-	697.104
Adições	194.701	-
Distratos efetivados	(103.111)	-
Reversões	(344.365)	-
Saldo Final	444.329	697.104

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, 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 período findo em 31 de dezembro de 2018 foi de 4,58% ao ano (4,48% em 31 de dezembro de 2017). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2018 R\$14.593 (R\$30.591 em 31 de dezembro de 2017).

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.

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas informações financeiras:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	5.655	4.434	1.693.436	2.066.175
Total no ativo não circulante	5.663	5.685	703.264	597.822
	<u>11.318</u>	<u>10.119</u>	<u>2.396.700</u>	<u>2.663.997</u>
Provisão para risco de crédito (i)	-	-	(11.268)	-
Provisão para distrato (ii)	-	-	(444.329)	-
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	1.741.082	1.654.031
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(100.353)	(119.794)
	<u>11.318</u>	<u>10.119</u>	<u>3.581.831</u>	<u>4.198.234</u>
Circulante	5.655	4.434	1.812.122	2.654.167
Não Circulante	5.663	5.685	1.769.709	1.544.067

(i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.

(ii) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês.

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	
	2018	2017	2018	2017
12 Meses	5.655	4.434	1.812.122	2.654.167
24 Meses	1.118	1.306	686.835	893.830
36 Meses	998	999	815.485	477.155
48 Meses	891	891	182.556	83.544
Acima de 48 Meses	2.656	2.489	84.833	89.538
Total	11.318	10.119	3.581.831	4.198.234

Em 31 de dezembro de 2018, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$44.260 (R\$41.955 em 31 de dezembro de 2017).

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:

		Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Imóveis em construção		-	-	530.507	1.439.956
Imóveis concluídos		52.622	16.670	1.577.958	1.201.285
Terrenos para futuras incorporações	(a)	32.186	30.928	2.044.316	1.782.213
Adiantamento para aquisição de terrenos		-	-	98.652	108.385
Encargos capitalizados ao estoque	(b)	-	-	179.676	217.916
Provisão para distratos	(c)	-	-	285.813	-
		84.808	47.598	4.716.922	4.749.755
Circulante		84.808	47.598	3.093.608	3.218.341
Não Circulante		-	-	1.623.314	1.531.414

- (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, representaram R\$101.623 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$78.053 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$179.676 em 31 de dezembro de 2018, (encargos de SFH de R\$144.687, encargos de outras dívidas de R\$73.229, perfazendo total de R\$217.916 em 31 de dezembro de 2017).
- (b.1) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizaram R\$92.518 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$16.936 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$109.454 em 31 de dezembro de 2018, (encargos de SFH de R\$185.931, encargos de outras dívidas de R\$16.821, perfazendo um total de R\$202.752 em 31 de dezembro de 2017), sendo apropriados ao resultado. O saldo de encargos capitalizados ao estoque foi reduzido em R\$3.661, referentes às empresas investidas que deixaram de ser consolidadas ou que foram vendidas no período.
- (c) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

7. INVESTIMENTOS

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

	Participação - %				Lucro líquido (prejuízo) do período				Investimento		Equivalência	
	2018		2017		Patrimônio líquido							
	Total	Direta(iv)	Total	Direta(iv)	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	39.554	28.953	9.434	1.435	19.777	14.476	4.717	718
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	22.384	16.987	(52)	(340)	11.192	8.493	(26)	(170)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	26.749	28.098	(2.246)	(146)	26.749	28.098	(2.246)	(146)
Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	31.667	48.393	(6.191)	13.564	19.000	29.036	(3.714)	8.138
Carlos Petit Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	50,00	50,00	16.524	9.058	(64)	(119)	12.393	4.529	(48)	(59)
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	32,50	32,50	43.742	85.003	927	17.414	14.216	27.626	301	5.659
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	171.031	163.791	(9.616)	(10.562)	85.516	81.896	(4.808)	(5.281)
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	144.785	110.368	(8.102)	64	72.393	55.184	(4.051)	32
CBR 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	115.360	107.076	28.321	12.010	115.360	107.076	28.321	12.010
CBR 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	80,00	80,00	12.360	1.762	(2)	1	12.360	1.409	(2)	0
CBR 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	99,99	98.201	8	58.738	(0)	98.191	8	58.732	(0)
CBR 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	191.261	103.617	73.110	(3)	95.630	51.808	36.555	(1)
CCISA 31 Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	15.157	2.725	12.503	2.726	7.579	1.363	6.252	1.363
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	99,99	21.317	7.285	(294)	(79)	21.315	7.284	(294)	(79)
Country de Investimento Imobiliária Ltda	97,25	97,25	97,25	97,25	12.740	13.199	207	970	12.390	12.836	201	944
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	241.650	252.726	133.244	120.130	120.825	126.363	66.622	60.065
Cybra de Investimento Imobiliária Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	10.394	9.549	428	(1.235)	10.394	9.549	428	(1.235)
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	39.738	49.526	(9.717)	(158)	39.738	49.526	(9.717)	(158)
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	32.605	4.444	17.333	4.634	32.605	4.444	17.333	4.634
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	47.349	44.857	(48)	(77)	47.349	44.857	(48)	(77)
Cyrela Magikiz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	21.952	12.671	(90)	(2)	17.562	10.137	(72)	(2)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	77.328	48.263	15.982	(14.944)	77.328	48.263	15.982	(14.944)
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	52.183	32.871	1.782	333	52.183	32.871	1.782	333
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	15.538	20.656	(5.814)	(5.351)	15.538	20.656	(5.814)	(5.351)
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	37.048	51.480	(3.695)	(2.864)	37.048	51.480	(3.695)	(2.864)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	100,00	100,00	75.326	-	(19.028)	(30.161)	75.326	-	(19.028)	(30.161)
Cyrela Gerbera Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	22.104	5.789	11.646	(127)	17.683	4.631	9.317	(102)
Cyrela Greenwood de Investimento Imobiliária Ltda	75,00	75,00	75,00	75,00	47.379	41.568	(235)	(551)	35.535	31.176	(176)	(413)
Cyrela Imobiliária Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	25.712	45.923	(26.633)	1.829	25.712	45.923	(26.633)	1.829
Cyrela Indico Empreendimentos Imobiliários Ltda	72,00	72,00	72,00	72,00	23.329	32.939	2.909	8.477	16.797	23.716	2.095	6.103
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	26.647	25.048	3.644	1.007	21.318	20.038	2.915	806
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	16.292	11.853	6.529	6.493	16.292	11.853	6.529	6.493
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	13.221	14.102	(2.335)	(1.989)	13.221	14.102	(2.335)	(1.989)
Cyrela Malibu Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	10.242	10.243	(1)	(11)	10.242	10.243	(1)	(11)
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	99,99	93.020	134.084	(98.029)	(31.345)	93.011	134.071	(98.019)	(31.342)
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	169.804	186.332	(3.761)	11.136	169.804	186.332	(3.761)	11.136
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	66.976	85.474	(17.864)	4.580	66.976	85.474	(17.864)	4.580
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	24.195	7	(11)	(0)	24.195	7	(11)	(0)
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A	80,00	80,00	80,00	80,00	29.295	29.104	(31)	28	23.436	23.283	(24)	22
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	12.155	12.849	3.376	(326)	12.155	12.849	3.376	(326)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	112.457	62.646	(14.928)	(14.391)	112.457	62.646	(14.928)	(14.391)
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	28.242	26.565	1.416	(49)	28.242	26.565	1.416	(49)
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	34.471	44.261	17.342	31.380	34.471	44.261	17.342	31.380
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	124.505	162.435	(34.629)	(4.122)	124.505	162.435	(34.629)	(4.122)
Cyrela Rjz Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda	84,17	84,17	84,17	84,17	76.106	107.514	(34.686)	(25.300)	64.058	90.490	(29.195)	(21.294)
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	59,90	59,90	59,90	59,90	25.863	82.107	(49.091)	1.146	15.492	49.182	(29.405)	686
Cyrela Rjz Jcgentioj Empreendimentos Imobiliária Ltda	25,00	25,00	25,00	25,00	93.305	122.152	11.643	33.872	23.326	30.538	2.911	8.468
Cyrela Salamanca Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	10.468	9.700	768	797	8.374	7.760	615	637
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	51.114	62.552	(6.613)	(9.367)	25.557	31.276	(3.306)	(4.684)
Cyrela Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	26.514	26	(1)	(0)	26.514	26	(1)	(0)
Cyrela Vermont de Investimento Imobiliária Ltda	85,00	85,00	85,00	85,00	13.503	13.498	(15)	(122)	11.477	11.473	(12)	(104)
Cyrela Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	20.313	18.289	4.931	(245)	20.313	18.289	4.931	(245)
Dona Margarida II Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	22.143	24.204	6.503	6.030	22.143	24.204	6.503	6.030
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	85,00	85,00	85,00	85,00	23.428	23.433	(10)	(2)	19.914	19.918	(9)	(2)
Forest Hill de Investimento Imobiliária Ltda	25,00	25,00	25,00	25,00	10.101	420	(1)	(3)	2.525	105	(0)	(1)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	665.077	709.460	20.129	67.207	665.077	709.460	20.129	67.207
GRC 03 Incorporações e Participações Ltda	50,00	50,00	-	-	10.274	-	(70)	-	5.137	-	(35)	-
Jacema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	57.967	57.069	(85)	3	28.983	28.535	(43)	2
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	23.837	31.913	(5.441)	(15.265)	11.919	15.956	(2.721)	(7.632)
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	61.942	7.847	33.919	(3.405)	30.971	3.923	16.960	(1.702)
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	30,00	30,00	-	-	28.987	-	19.312	-	8.696	-	5.794	-
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias Ltda	12,39	12,39	-	-	12.690	-	(10)	-	1.572	-	(1)	-
Lider Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	33.930	34.551	(431)	94	33.930	34.551	(431)	94
Living 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	10.614	6.628	2.050	(803)	10.614	6.628	2.050	(803)
Living 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	11.009	12.746	(129)	6.649	11.009	12.746	(129)	6.649
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	53.703	24.580	29.287	10.942	26.852	12.290	14.644	5.471
Living Cantagalo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	12.867	7.832	(1.472)	(5)	12.867	7.832	(1.472)	(5)
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	41.867	125.317	7.622	(28.900)	41.867	125.317	7.622	(28.900)
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	100,00	100,00	745.323	724.397	(16.415)	(22.510)	745.323	724.397	(16.415)	(22.510)
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	18.272	6.441	10.399	(355)	18.272	6.441	10.399	(355)
Living Pessego Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	11.255	1.652	3.255	(1)	11.255	1.652	3.255	(1)
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	12.280	11.311	4.417	4.510	12.280	11.311	4.417	4.510
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	11.809	14.312	2.244	5.985	11.809	14.312	2.244	5.985
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00	40,00	40,00	12.477	12.813	(166)	6.109	4.991	5.125	(66)	2.444
Lorena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	10,00	10,00	10,00	10,00	33.985	17.358	22.902	21.602	3.399	1.736	2.290	2.160

	Participação - %				Lucro líquido (prejuízo) do período							
	2018		2017		Patrimônio líquido		Investimento		Equivalência			
	Total	Direta(iv)	Total	Direta(iv)	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	136.502	103.453	(1.861)	5.145	136.502	103.453	(1.861)	5.145
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	36.746	32.918	2.483	(2.401)	18.373	16.459	1.241	(1.200)
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	10.073	9.951	2.651	482	10.073	9.951	2.651	482
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	34.808	155.908	5.612	47.238	17.404	77.954	2.806	23.619
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	30,00	30,00	30,00	30,00	12.220	4.225	(1)	(13)	3.666	1.268	(0)	(4)
Marques de Itu SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	20.461	24.509	(1.940)	902	10.230	12.255	(970)	451
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	12.084	11.928	(4)	(1)	6.042	5.964	(2)	(0)
Pionner-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	18.586	15.410	(618)	118	18.586	15.410	(618)	118
Pitombeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	16.015	1.565	(974)	666	16.015	1.565	(974)	666
Plano & Plano Construções e Participações Ltda	(ii) 97,90	97,90	100,00	100,00	243.145	273.635	(41)	(1.796)	238.039	273.635	(40)	(1.796)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	66.602	40.686	43.079	31.907	33.301	20.343	21.539	15.953
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	73.432	70.383	3.316	15.151	44.059	42.230	1.990	9.091
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	14.916	10.822	1.881	(4.186)	7.458	5.411	941	(2.093)
Pre 72 Empreendimentos Imobiliários Spe	(iii) 49,00	49,00	-	-	10.544	-	5.400	-	5.167	-	2.646	-
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	15,00	15,00	15,00	15,00	17.754	14.805	2.950	(3.805)	2.663	2.221	442	(571)
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	46.463	51.448	6.904	7.641	46.463	51.448	6.904	7.641
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	31.324	29.699	7.250	6.198	15.662	14.850	3.625	3.099
Rua dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	49.941	37.312	9.150	2.563	49.941	37.312	9.150	2.563
SCP Veredas Burity Fase II	6,00	6,00	6,00	6,00	18.579	17.184	1.622	1.737	1.115	1.031	97	104
SCP Vinson Praça Piratininga	2,92	2,92	2,92	2,92	36.139	24.823	5.757	2.941	1.055	725	168	86
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	113.940	106.631	8.494	6.496	56.970	53.315	4.247	3.248
SK Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	186.994	172.245	10.296	31.353	93.497	86.122	5.148	15.676
SPE 131 Brasil Incorporação Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	10.178	978	(14)	(8)	5.089	489	(7)	(4)
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	49.187	47.592	3.200	4.524	24.594	23.796	1.600	2.262
SPE Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	55.242	44.599	(2.001)	(4.689)	27.621	22.300	(1.001)	(2.345)
SPE CHL Cv Incorporacoes Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	19.647	12.411	(1.204)	(3.162)	9.823	6.205	(602)	(1.581)
Tamoios Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	26.941	28.802	(983)	816	16.165	17.281	(590)	490
Toulon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	21.300	21.301	(1)	(0)	21.300	21.301	(1)	(0)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	74,51	74,51	74,51	74,51	128.170	126.145	6.556	15.961	95.500	93.991	4.885	11.892
Outras 344 SPEs com PL até 10MM					255.487	1.707.251	(128.222)	(197.433)	369.228	582.608	(125.580)	(182.933)
Sub-total			Sub-totais						5.334.122	5.335.240	(12.375)	(24.866)
Capitalização de Juros (i)									41.667	49.474	(10.967)	(15.859)
									5.375.789	5.384.713	(23.343)	(40.725)

(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) Aquisição de controlada.

(iv) Não contempla a adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada. (nota 2.2, item "adoção de novo pronunciamento contábil").

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2016	5.721.686	903.345
Subscrição / (Redução) de capital	640.773	157.088
Dividendos	(938.430)	(297.301)
Equivalência patrimonial	(40.725)	73.690
Capitalização dos Juros	1.409	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	5.384.713	836.822
Subscrição / (Redução) de capital	485.880	(15.415)
Dividendos	(474.623)	(52.665)
Equivalência patrimonial	(23.342)	107.654
Capitalização dos Juros	3.161	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	5.375.789	876.395

b) 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 2018 e em 31 de dezembro de 2017, podem ser assim demonstrados:

	% Participação		2018				2017			
	2018	2017	Ativo	Passivo	Patrimônio		Ativo	Passivo	Patrimônio	
					Líquido	Lucro Líquido - (Prejuízo) do período			Líquido	Lucro Líquido - (Prejuízo) do período
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	25,45	26,00	95.180	44.023	51.157	5.863	134.712	85.401	49.311	8.428
Alphaville Nova Esplanada 3 Empreendimentos Ltda	25,00	25,00	30.647	8.235	22.412	(5.102)	37.526	8.123	29.404	(340)
Andorra Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	128.837	70.395	58.442	28.982	171.816	100.431	71.386	16.063
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	44.194	4.640	39.554	9.434	34.342	5.390	28.953	(643)
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	23.524	1.407	22.117	3.904	35.961	11.198	24.665	1.106
Bello Villarrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	14.444	86	14.358	0	13.904	93	13.810	17
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	22.436	52	22.384	(52)	19.240	2.254	16.987	(7)
Campes Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	95,00	40,00	38.666	3.276	35.390	1.007	51.324	17.690	33.634
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	26.750	1	26.749	(2.246)	28.144	46	28.098
Canapa Empreendimentos Imobiliários Ltda		60,00	60,00	72.720	41.053	31.667	(6.191)	137.786	89.393	48.393
Carlos Petit Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	75,00	50,00	29.535	13.011	16.524	(64)	23.058	14.001	9.058
CBR 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	81.466	3.132	78.334	(4.270)	152.144	78.708	73.436
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	75.580	31.837	43.742	927	98.151	13.148	85.003
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	263.047	92.016	171.031	(9.616)	261.400	97.609	163.791
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	240.010	95.225	144.785	(8.102)	243.420	133.052	110.368
CBR 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	158.772	43.412	115.360	28.321	133.051	25.975	107.076
CBR 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	80,00	26.278	13.917	12.360	(2)	3.067	1.306	1.762
CBR 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	146.945	48.744	98.201	58.738	8	-	8
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	200.675	9.414	191.261	73.110	103.625	8	103.617
CCISA 02 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	20.356	2.202	18.154	(635)	28.202	9.361	18.841
CCISA 03 Incorporadora Ltda		25,00	25,00	77.432	35.342	42.090	9.148	62.763	29.563	33.200
CCISA 04 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	31.892	1.435	30.457	470	38.828	6.960	31.867
CCISA 05 Incorporadora Ltda		25,00	25,00	70.471	15.095	55.376	12.212	69.821	9.837	59.984
CCISA17 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	16.374	5.393	10.981	10.249	12.405	11.583	822
CCISA19 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	28.280	1.162	27.117	(1.748)	15	20	(5)
CCISA25 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	62.483	38.886	23.596	29.853	73.934	57.074	16.860
CCISA31 Incorporadora Ltda		75,00	75,00	60.997	45.840	15.157	12.503	66.767	64.042	2.725
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda		25,00	25,00	31.188	665	30.522	694	31.140	1.288	29.852
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.945	4.627	21.317	(294)	9.462	2.178	7.285
Country de Investimento Imobiliária Ltda		97,25	97,25	15.573	2.833	12.740	207	15.484	2.286	13.199
Cury Construtora E Incorporadora S/A		50,00	50,00	883.052	641.402	241.650	133.244	692.131	439.405	252.726
Cybra de Investimento Imobiliária Ltda		100,00	100,00	11.746	1.353	10.394	428	10.283	737	9.546
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	49.448	9.710	39.738	(9.717)	50.890	1.364	49.526
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	67.154	34.548	32.605	17.333	5.393	949	4.444
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	47.375	27	47.349	(48)	44.924	67	44.857
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	69.640	(7.688)	77.328	15.982	74.920	26.657	48.263
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,78	50,00	31.814	11	31.802	(292)	32.003	8	31.995
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	63.609	11.426	52.183	1.782	115.441	82.570	32.871
Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda		51,02	51,02	15.129	797	14.331	(32)	17.274	2.089	15.186
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda		100,00	100,00	24.436	8.897	15.538	(5.814)	22.257	1.601	20.656
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	117.358	80.310	37.048	(3.695)	119.753	68.273	51.480
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	80.962	5.636	75.326	(19.028)	106.870	126.317	(19.448)
Cyrela Gerbera Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	36.056	13.952	22.104	11.646	6.447	658	5.789
Cyrela Grenwood de Investimento Imobiliária Ltda		95,75	95,75	47.567	187	47.379	(235)	41.664	97	41.568
Cyrela Imobiliária Ltda		100,00	100,00	36.758	11.046	25.712	(26.633)	54.023	8.099	45.923
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	72,00	23.329	-	23.329	2.909	32.940	1	32.939
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	40.061	13.415	26.647	3.644	62.644	37.596	25.048
Cyrela Magikz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	22.401	449	21.952	(90)	12.679	8	12.671
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.885	2.593	16.292	6.529	29.587	17.734	11.853
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	15.587	2.367	13.221	(2.335)	18.398	4.297	14.102
Cyrela Malibu Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.242	-	10.242	(1)	10.244	0	10.243
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	98.096	5.075	93.020	(98.029)	172.073	37.988	134.084
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	188.357	18.553	169.804	(3.761)	209.187	22.855	186.332
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	71.333	4.357	66.976	(17.864)	89.336	3.863	85.474
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	27.226	3.031	24.195	(11)	7	-	7
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A		80,00	80,00	29.301	6	29.295	(31)	29.218	114	29.104
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.075	5.920	12.155	3.376	25.808	12.958	12.849
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	54.160	5.628	48.532	(16.180)	87.677	16.359	71.318
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	205.649	93.191	112.457	(14.928)	178.003	115.357	62.646
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	30.505	2.264	28.242	1.416	27.993	1.428	26.565
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	84.642	47.496	37.146	1.616	72.501	15.660	56.841
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	87.906	53.435	34.471	17.342	72.255	27.993	44.261
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	471.010	346.505	124.505	(34.629)	457.588	295.153	162.435
Cyrela Rjz Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	105.927	29.821	76.106	(34.686)	123.509	15.995	107.514
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda		97,45	97,45	29.179	3.316	25.863	(49.091)	42.177	(39.931)	82.107
Cyrela Rjz Jcgentio Empreendimentos Imobiliária Ltda		43,00	43,00	157.596	64.291	93.305	11.643	219.789	97.636	122.152
Cyrela Salamanca Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	12.395	1.927	10.468	768	11.272	1.572	9.700
Cyrela Somerset de Investimentos Imobiliários Ltda		83,00	83,00	18.173	335	17.838	(7.242)	25.436	384	25.052
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	98,95	100,00	221.420	170.306	51.114	(6.613)	242.658	180.106	62.552
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	66.616	4.342	62.273	(2.075)	136.830	10.070	126.760
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	20.328	793	19.535	(3.367)	34.531	2.528	32.003
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	24.710	5.059	19.651	4.863	24.467	6.971	17.496
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	26.402	1.213	25.189	4.826	18.060	6	18.054
Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	19.077	598	18.479	3.467	27.083	12.972	14.111
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		90,00	90,00	41.558	5.281	36.278	5.051	28.895	2.517	26.378
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		92,50	92,50	39.284	7.120	32.164	8.893	34.223	14.854	19.369
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		90,00	90,00	75.883	21.168	54.715	19.514	55.995	29.099	26.897
Cyrela Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	29.588	3.074	26.514	(1)	44	18	26
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.457	958	24.499	669	28.701	17.636	11.065
Cyrela Vermont de Investimento Imobiliária Ltda		97,90	97,90	13.506	3	13.503	(15)	13.500	2	13.498
Cyrela Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	21.141	829	20.313	4.931	18.323	34	18.289
DQC João Qualberto Ltda		95,00	95,00	27.578	2.002	25.576	(1.063)	37.349	1.867	35.482
DQC Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda		88,25	88,25	36.469	5.175	31.294	14.134	43.713	12.444	31.269
Dona Margarida II Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	42.656	20.513	22.143	6.503	25.210	1.006	24.204
Emmerin Incorporações Ltda		49,95	49,95	57.244	35.048	22.196	19.493	62.405	49.088	13.317
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		85,00	85,00	23.428	0	23.428	(10)	23.433	0	23.433
Forest Hill de Investimento Imobiliária Ltda		49,45	49,45	10.101	0	10.101	(1)	10.228	9.807	420
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A		48,62	48,62	14.199	2.386	11.813	(8)	14.199	2.378	11.821
Gcln Incorporações E Empreendimentos Ltda	(i)	100,00	80,00	40.569	1.406	39.163	(2.464)	42.240	2.849	39.392
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	686.059	20.982	665.077	20.129	839.140	129.680	709.460
GRC 03 Incorporações e Participações Ltda	(ii)	50,00	-	10.297	22	10.274	(70)	-	-	-
Imperio do Ocidente Incorporações Ltda		75,00	75,00	16.317	555	15.762	340	16.153	758	15.395
Iracema Incorporadora Ltda		50,00	50,00	57.970	3	57.967	(85)	57.075	5	57.069
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	37.360	13.523	23.837	(5.441)	69.319	37.407	31.913
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	53.749	40.573	13.176	296	47.297	34.060	13.237
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	15.503	660	14.843	(509)	20.287	2.606	17.681
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda		65,00	65,00	34.846	7.335	27.513	(11.535)	44.726	6.479	38.247
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda	(ii)	40,00	-	27.946	7.172	20.773	4.745	-	-	-
Lamballe Incorporadora Ltda		70,00	70,00	34.548	1.058	33.490	2.176	41.241	9.771	31.470
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	62.008	67	61.942	33.919	9.715	1.868	7.847
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda		40,00	40,00	56.						

	% Participação		2018				2017				
	2018	2017	Ativo	Passivo	Patrimônio		Ativo	Passivo	Patrimônio		
					Líquido	Lucro Líquido - (Prejuízo) do período			Líquido	Lucro Líquido - (Prejuízo) do período	
Lider Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	34.148	218	33.930	(431)	35.039	488	34.551	(149)	
Living 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	13.810	3.196	10.614	2.050	9.901	3.273	6.628	(261)	
Living 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	23.436	12.427	11.009	(129)	29.691	16.945	12.746	974	
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.256	5.234	11.022	574	35.774	23.035	12.739	1.890	
Living Abaete Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.877	1.648	11.229	(1.991)	28.916	31.411	(2.495)	(1.554)	
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	37.843	21.179	16.664	(72)	13.537	321	13.216	(2)	
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	73.084	1.704	71.381	(8.870)	108.995	81.982	27.013	(414)	
Living Apiai Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	131.620	43.497	88.123	18.499	146.069	68.242	77.827	4.140	
Living Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.914	2.281	13.633	1.600	26.747	11.676	15.071	(5.482)	
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	44.412	10.146	34.266	12.973	75.929	23.833	52.096	944	
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	107.501	53.798	53.703	29.287	123.696	99.116	24.580	939	
Living Cantagalo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	19.608	6.741	12.867	(1.472)	8.036	204	7.832	(0)	
Living Carita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	40.320	4.543	35.776	7.300	38.475	1.271	37.204	(265)	
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	51.678	9.811	41.867	7.622	130.225	4.908	125.317	(9.687)	
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	794.529	49.206	745.323	(16.415)	758.490	34.092	724.397	1.657	
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	42.610	24.338	18.272	10.399	7.369	928	6.441	(37)	
Living Martini Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	26.579	2.022	24.557	1.648	59.496	44.325	15.171	830	
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	89.255	43.167	46.088	(22.119)	149.631	42.357	107.273	(8.042)	
Living Pessogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.405	5.150	11.255	3.255	1.804	152	1.652	(0)	
Living Pirassununga Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.678	1.204	11.474	2.183	10.424	11.321	(897)	(192)	
Living Pitanguí Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	98,95	100,00	40.516	21.908	18.608	(2.162)	99.003	80.095	18.908	3.384
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	90.914	8.422	82.491	(8.571)	100.180	69.349	30.831	546	
Living Ribeirão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	24.967	3.410	21.557	(366)	35.189	18.230	16.960	409	
Living Sabara Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	30.751	9.227	21.524	1.881	43.022	23.187	19.835	1.670	
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	35.016	22.736	12.280	4.417	24.444	13.133	11.311	260	
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	30.051	18.242	11.809	2.244	25.238	10.926	14.312	248	
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	56.097	3.758	52.339	(10.904)	90.013	4.080	85.933	2.158	
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	30.925	18.448	12.477	(166)	54.027	41.213	12.813	851	
Lorena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	55,00	55,00	73.920	39.935	33.985	22.902	51.269	33.912	17.358	4.120	
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	140.039	3.537	136.502	(1.861)	160.013	56.560	103.453	1.523	
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	39.689	2.943	36.746	2.483	34.080	1.162	32.918	(57)	
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	24.015	13.942	10.073	2.651	24.596	14.645	9.951	(52)	
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	86.049	51.241	34.808	5.612	177.527	21.619	155.908	14.837	
Mac Massachusetts Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	18.293	1.292	17.001	5.734	38.740	21.326	17.414	964	
Mac Pioneer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.640	2.054	18.586	(618)	17.383	1.972	15.410	(11)	
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	30,00	30,00	12.474	254	12.220	(1)	77.288	73.063	4.225	(5)	
Marques de Itu SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	36.036	15.576	20.461	(1.940)	58.405	33.896	24.509	735	
Mmr6 Empreendimentos Imobiliários S/A	35,00	35,00	28.280	1.162	27.117	(1.748)	30.853	2.012	28.841	(2.764)	
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	12.119	35	12.084	(4)	12.022	94	11.928	(0)	
Oxaca Incorporadora Ltda	100,00	100,00	36.961	26.767	10.194	(82.904)	49.811	9.974	39.837	(5.926)	
Pitombeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	36.353	20.338	16.015	(974)	45.315	43.749	1.565	386	
Plano & Plano Construções e Participações Ltda	(i)	97,90	100,00	287.290	44.145	243.145	(41)	326.182	52.547	273.635	(5.011)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários Ltda	50,00	50,00	201.476	134.322	67.153	43.079	135.932	95.246	40.686	1.310	
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(i)	99,16	100,00	82.868	9.436	73.432	3.316	107.905	37.522	70.383	4.079
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	93.505	80.008	13.497	11.774	57.304	31.097	26.207	(620)	
Plano Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	97,90	100,00	17.314	787	16.528	1.110	22.613	1.841	20.772	16
Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	97,90	100,00	13.502	1.551	11.951	3.417	12.843	1.564	11.279	(601)
Plano Flamboyant Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	97,90	100,00	16.726	858	15.868	(1.915)	29.924	15.156	14.768	81
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	97,90	100,00	20.631	226	20.406	632	28.485	9.571	18.914	(6.821)
Plano Limoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	97,90	100,00	24.571	7.426	17.145	(3.706)	63.879	43.970	19.908	3.231
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	97,90	100,00	35.826	287	35.539	(1.521)	35.903	433	35.471	(649)
Plano Mangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	97,90	100,00	44.994	15.265	29.729	10.543	56.944	27.348	29.596	650
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	53.540	34.031	19.509	1.166	23.611	11.298	12.314	(25)	
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	97,90	100,00	34.854	17.922	16.932	913	36.248	18.236	18.012	(2.353)
Parcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	17.546	2.630	14.916	1.881	14.015	3.193	10.822	(4.892)	
Pre 72 Empreendimentos Imobiliários SPE	(ii)	49,00	-	12.543	1.999	10.544	5.400	-	-	-	-
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	30,00	30,00	52.022	34.268	17.754	2.950	55.590	40.785	14.805	1.047	
R023 Ovírios Empreendimentos Participações Ltda	25,00	25,00	72.540	53.341	19.198	18.046	30.773	29.579	1.194	(4)	
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	49.025	2.562	46.463	6.904	100.124	48.676	51.448	2.101	
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	38.593	7.268	31.324	7.250	31.462	1.763	29.699	370	
Rua dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	59.025	9.085	49.941	9.150	38.403	1.091	37.312	219	
Santo Eliseu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	-	50,00	10.475	323	10.151	44	10.974	78	10.896	-
SCP Empreendimentos 2012	49,45	49,45	19.067	759	18.308	10.868	53.699	18.059	35.640	9.559	
SCP Veredas Buritis Fase II	60,00	60,00	19.480	901	18.579	1.622	18.111	927	17.184	48	
SCP Vinson Praça Piratininga	74,51	2,92	51.465	15.326	36.139	5.757	35.705	10.882	24.823	(668)	
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	118.323	4.384	113.940	8.494	112.395	5.764	106.631	(1)	
SK Ipojuca Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	15.927	1.678	14.248	(174)	15.671	1.603	14.068	(6)	
SK Joaquim Ferreira Lobo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	18.115	2.583	15.531	(1.349)	16.765	2.427	14.338	(61)	
SK Jurucê Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	25.605	710	24.895	(683)	26.501	691	25.810	(246)	
SK Mourato Coelho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	14.938	1.110	13.828	252	14.711	716	13.995	(4)	
SK Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	188.775	1.781	186.994	10.296	178.119	5.874	172.245	9.430	
SK XIV Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	30.271	16.752	13.519	(83)	137	1	136	(1)	
SK Xi Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50.890	33.048	17.841	(569)	17.767	3.017	14.750	(35)	
SK XXV Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	17.918	4.976	12.942	(39)	5	0	5	(1)	
SPE 131 Brasil Incorporação Ltda	50,00	50,00	10.280	102	10.178	(14)	9.979	9.001	978	(4)	
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	80.644	31.457	49.187	3.200	69.098	21.506	47.592	683	
SPE Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	55.777	535	55.242	(2.001)	57.152	12.553	44.599	162	
SPE CHL Cv Incorporacoes Ltda	50,00	50,00	21.885	2.238	19.647	(1.204)	36.625	24.214	12.411	(1.618)	
Tamoios Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	60,00	60,00	27.251	309	26.941	(983)	29.403	600	28.802	(94)	
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	24.193	12.359	11.835	(226)	24.421	12.360	12.061	7	
Topazio Brasil Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	49,90	49,90	36.959	1.117	35.841	3.114	34.210	1.450	32.760	(2)	
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	60.077	12.002	48.074	3.654	94.855	63.023	31.831	(1.155)	
Toulon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00	100,00	21.300	1	21.300	(1)	21.302	1	21.301	-	
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	74,51	74,51	163.928	35.758	128.170	6.556	163.567	37.421	126.145	-	
Vnss Empreendimentos Imobiliários SPE S/A	84,95	84,95	25.518	7.320	18.198	739	26.292	8.747	17.545	(12.278)	
Outras 592 SPEs com PL até 10MM			2.714.507	2.188.975	525.533	(69.724)	4.822.533	2.731.036	2.091.498	(470)	

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

(ii) Refere-se à constituição de nova empresa

c) Investimentos no exterior:

As informações 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 2018 R\$0,1029 (31 de dezembro de 2017: R\$0,1755). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes”, no patrimônio líquido, representado por R\$183 em 31 de dezembro de 2018.

Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda.: Essa controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão das atividades financeiras da Companhia, sendo sua moeda funcional o dólar. Não possui ativos e passivos relevantes em 31 de dezembro de 2018.

d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

		Participação - %				Lucro líquido (prejuízo) do período				Investimento		Equivalência	
		2018		2017		Patrimônio líquido		2018		2018	2017	2018	2017
		Total	Direta (iv)	Total	Direta (iv)	2018	2017	2018	2017				
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda		26,00	26,00	26,00	26,00	51.157	49.311	5.863	(3.462)	13.301	12.821	1.524	(900)
Austria Incorporadora Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	39.554	28.953	9.434	1.435	19.777	14.476	4.717	718
Bello Villarrino Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	14.358	13.810	0	27	7.179	6.905	0	14
Camargo Correa Cyrela Empr Im SPE Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	22.384	16.987	(52)	(340)	11.192	8.493	(26)	(170)
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iii)	95,00	95,00	-	-	35.390	-	1.007	-	33.620	-	956	-
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	(iii)	60,00	60,00	-	-	31.667	-	(6.191)	-	19.000	-	(3.714)	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	32,50	32,50	43.742	85.003	927	17.414	14.216	27.626	301	5.659
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	191.261	103.617	73.110	(3)	95.630	51.808	36.555	(1)
Ccisa31 Incorporadora Ltda	(ii)	50,00	50,00	50,00	50,00	15.157	2.725	12.503	2.726	7.579	1.363	6.252	1.363
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(ii)	50,00	50,00	50,00	50,00	241.650	252.726	133.244	120.130	120.825	126.363	66.622	60.065
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		85,00	85,00	85,00	85,00	23.428	23.433	(10)	(2)	19.914	19.918	(9)	(2)
Forest Hill de Investimento Imobiliária Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	10.101	420	(1)	(3)	5.051	210	(1)	(1)
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A		50,00	50,00	50,00	50,00	11.813	11.821	(8)	337	5.907	5.911	(4)	169
GRC 03 Incorporações e Participações Ltda	(i)	50,00	50,00	-	-	10.274	-	(70)	-	5.137	-	(35)	-
Imperio do Ocidente Incorporações Ltda	(ii)	50,00	50,00	75,00	50,00	15.762	15.395	340	173	7.881	7.697	170	86
Iracema Incorporadora Ltda	(iii)	50,00	50,00	-	-	57.967	-	(85)	-	28.983	-	(43)	-
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	23.837	31.913	(5.441)	(15.265)	11.919	15.956	(2.721)	(7.632)
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iii)	65,00	65,00	-	-	27.513	-	(11.535)	-	17.883	-	(7.498)	-
Lamballe Incorporadora Ltda	(ii)	40,00	40,00	70,00	40,00	33.490	31.470	2.176	7.844	13.396	12.588	870	3.138
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias Ltda	(i)	12,39	12,39	-	-	12.690	-	(10)	-	1.572	-	(1)	-
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	50,00	50,00	50,00	50,00	53.703	24.580	29.287	10.942	26.852	12.290	14.644	5.471
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	40,00	40,00	40,00	40,00	12.477	12.813	(166)	6.109	4.991	5.125	(66)	2.444
Lucio Brazil Real Estate S/A		50,00	50,00	50,00	50,00	36.746	32.918	2.483	(2.401)	18.373	16.459	1.241	(1.200)
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	34.808	155.908	5.612	47.238	17.404	77.954	2.806	23.619
Magnum Investimento Imobiliária Ltda		30,00	30,00	30,00	30,00	12.220	4.225	(1)	(13)	3.666	1.268	(0)	(4)
Marques de Itu SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	20.461	24.509	(1.940)	902	10.230	12.255	(970)	451
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	12.084	11.928	(4)	(1)	6.042	5.964	(2)	(0)
Parcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	14.916	10.822	1.881	(4.186)	7.458	5.411	941	(2.093)
Pre 72 Empreendimentos Imobiliários SPE	(i)	49,00	49,00	-	-	10.544	-	5.400	-	5.167	-	2.646	-
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A		15,00	15,00	15,00	15,00	17.754	14.805	2.950	(3.805)	2.663	2.221	442	(571)
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	31.324	29.699	7.250	6.198	15.662	14.850	3.625	3.099
SCP Veredas Buritis Fase II		60,00	60,00	60,00	60,00	18.579	17.184	1.622	1.737	1.115	1.031	97	104
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	113.940	106.631	8.494	6.496	56.970	53.315	4.247	3.248
SPE 131 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	10.178	978	(14)	(8)	5.089	489	(7)	(4)
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	49.187	47.592	3.200	4.524	24.594	23.796	1.600	2.262
SPE Brasil Incorporação 83 Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	55.242	44.599	(2.001)	(4.689)	27.621	22.300	(1.001)	(2.345)
SPE CHL Cv Incorporacoes Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	19.647	12.411	(1.204)	(3.162)	9.823	6.205	(602)	(1.581)
Tamoios Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		60,00	60,00	60,00	60,00	26.941	28.802	(983)	816	16.165	17.281	(590)	490
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	80,00	80,00	11.835	12.061	(226)	(137)	9.468	9.649	(181)	(110)
Outras 119 SPE's com PL até 10MM						174.274	1.371.109	(55.858)	(26.297)	147.081	236.824	(25.133)	(22.093)
										876.395	836.822	107.654	73.690

- (i) Refere-se a constituição/ingresso de nova empresa.
- (ii) Empresa controlada pela Cury Construtora e Incorporadora S/A.
- (iii) Alteração de controle, passando de controlada para coligada.
- (iv) Corresponde a participação da controladora e de suas subsidiárias que compõe os investimentos consolidados

e) Investimento registrado ao valor justo

A participação societária da Companhia na Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações e Tecnisa S/A foi reconhecida como investimento ao valor justo, em linha com o CPC 48 (IFRS 09) -Instrumentos Financeiros, dado que não há influência significativa sobre as decisões relevantes da Investida. O investimento da Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$16.389 (R\$16.766 em 31 de dezembro de 2017), considerando 1.883.805 ações detidas pela Companhia e avaliados pelo valor de mercado por ação de R\$8,70, e o investimento da Tecnisa S/A em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$36.888 (R\$56.464 em 31 de dezembro de 2017), considerando 25.439.958 ações detidas pela Companhia e avaliados pelo valor de mercado por ação de R\$1,45, conforme último fechamento em 31 de dezembro de 2018.

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora						Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2016	1.498	5.917	11.104	374	92	24.220	43.205
Adições	19	4	173	-	-	1.727	1.923
Saldo em 31.12.2017	1.517	5.921	11.277	374	92	25.947	45.128
Saldo em 31.12.2017	1.517	5.921	11.277	374	92	25.947	45.128
Adições	4	-	18	-	-	3.438	3.460
Baixas	(160)	-	-	-	-	(28)	(188)
Saldo em 31.12.2018	1.361	5.921	11.295	374	92	29.357	48.400
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	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2016	(1.020)	(4.307)	(10.151)	(247)	(92)	(16.816)	(32.633)
Depreciações	(248)	(629)	(515)	(47)	-	(1.687)	(3.126)
Saldo em 31.12.2017	(1.268)	(4.936)	(10.666)	(294)	(92)	(18.503)	(35.759)
Saldo em 31.12.2017	(1.268)	(4.936)	(10.666)	(294)	(92)	(18.503)	(35.759)
Depreciações	(62)	(377)	(337)	(47)	-	(2.503)	(3.326)
Baixas	99	-	-	-	-	-	99
Saldo em 31.12.2018	(1.231)	(5.313)	(11.003)	(341)	(92)	(21.006)	(38.986)
Saldo residual em 31.12.2016	478	1.610	953	127	-	7.404	10.572
Saldo residual em 31.12.2017	249	985	611	80	-	7.444	9.369
Saldo residual em 31.12.2018	130	608	293	33	-	8.351	9.414
Custo:	Consolidado						Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2016	5.761	13.976	17.890	1.083	162	37.277	642.348
Adições	-	4.036	-	-	-	4.146	30.195
Baixas	(202)	-	(854)	-	-	-	(10.874)
Saldo em 31.12.2017	5.559	18.012	17.036	1.083	162	41.423	661.669
Saldo em 31.12.2017	5.559	18.012	17.036	1.083	162	41.423	661.669
Adições	290	1.466	18	-	-	4.405	71.052
Baixas	(159)	(6.366)	-	-	-	(29)	(16.371)
Itens 100% Depreciado	-	-	-	-	-	(408.188)	(408.188)
Saldo em 31.12.2018	5.690	13.112	17.054	1.083	162	45.799	308.162
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	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2016	(3.958)	(9.263)	(15.949)	(738)	(151)	(24.095)	(556.658)
Depreciações	(487)	(1.266)	66	(138)	(9)	(3.787)	(43.852)
Saldo em 31.12.2017	(4.445)	(10.529)	(15.883)	(876)	(160)	(27.882)	(600.510)
Saldo em 31.12.2017	(4.445)	(10.529)	(15.883)	(876)	(160)	(27.882)	(600.510)
Depreciações	(364)	(3.408)	(571)	(123)	(1)	(3.582)	(57.711)
Baixas	99	1.349	-	-	-	-	10.769
Itens 100% Depreciado	-	-	-	-	-	408.188	408.188
Saldo em 31.12.2018	(4.710)	(12.589)	(16.454)	(999)	(161)	(31.464)	(239.263)
Saldo residual em 31.12.2016	1.803	4.713	1.941	345	9	13.182	85.690
Saldo residual em 31.12.2017	1.114	7.483	1.153	207	2	13.541	61.159
Saldo residual em 31.12.2018	980	524	600	84	1	14.335	68.899

- (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”.

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “*Impairment*”.

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Controladora						
Custo:	Marcas e patentes	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2016	37	72.763	25.214	98.014	139.624	237.638
Adições	-	26	165	191	-	191
Baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2017	37	72.789	25.379	98.205	139.624	237.829
Adições	9	1	1	11	3.093	3.104
Baixas	(9)	(2)	-	(11)	-	(11)
Saldo em 31.12.2018	37	72.788	25.380	98.205	142.717	240.922

Controladora						
Amortização:	Marcas e patentes	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2016	-	(35.805)	(17.352)	(53.157)	(107.054)	(160.211)
Amortizações	-	(9.695)	(1.718)	(11.413)	(24.014)	(35.427)
Saldo em 31.12.2017	-	(45.500)	(19.070)	(64.570)	(131.068)	(195.638)
Depreciações	-	-	-	-	-	-
Amortizações	-	(10.827)	(2.671)	(13.498)	(701)	(14.199)
Saldo em 31.12.2018	-	(56.327)	(21.741)	(78.068)	(131.770)	(209.837)

Saldo residual em 31.12.2016	37	36.958	7.862	44.857	32.570	77.427
Saldo residual em 31.12.2017	37	27.289	6.309	33.635	8.556	42.191
Saldo residual em 31.12.2018	37	16.461	3.639	20.137	10.947	31.084

Consolidado						
Custo:	Marcas e patentes	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Subtotal	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2016	72	89.621	43.079	132.772	130.867	263.639
Adições	-	98	-	98	745	843
Baixas	-	-	(4.414)	(4.414)	-	(4.414)
Saldo em 31.12.2017	72	89.719	38.665	128.455	131.612	260.068
Adições	11	-	49	60	2.348	2.408
Baixas	(9)	(3)	-	(12)	-	(12)
Saldo em 31.12.2018	74	89.716	38.714	128.503	133.960	262.463

Consolidado						
Amortização:	Marcas e patentes	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2016	-	(48.349)	(31.429)	(79.778)	(117.797)	(197.575)
Amortizações	-	(10.982)	(661)	(11.643)	(11.039)	(22.682)
Saldo em 31.12.2017	-	(59.331)	(32.090)	(91.421)	(128.836)	(220.257)
Depreciações	-	-	-	-	-	-
Amortizações	-	(12.091)	(2.336)	(14.427)	(702)	(15.129)
Saldo em 31.12.2018	-	(71.423)	(34.425)	(105.848)	(129.538)	(235.386)

Saldo residual em 31.12.2016	72	41.272	11.650	52.994	13.070	66.064
Saldo residual em 31.12.2017	72	30.388	6.575	37.034	2.775	39.809
Saldo residual em 31.12.2018	74	18.293	4.288	22.655	4.422	27.077

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.

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “*Impairment*”.

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

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

	Controladora		
	Saldo em 2017	Mais Valia	Saldo em 2018
Mais-valia na Companhia			
Spe Mg 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.410	-	4.410
Spe Mg 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.289	-	3.289
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	850	-	568
Cyna Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	1.606	1.606
Trimmo Emp e Participações S/A	-	1.487	1.074
Outras mais valias até 500mil	7	-	-
Total	8.556	3.093	10.947

	Consolidado		
	Saldo em 2017	Mais Valia	Saldo em 2018
Mais-valia na Companhia			
Cyna Desenvolvimento Imobiliário S/A	745	861	1.606
Living Sul Empreendimentos imobiliarios Ltda	1.174	-	1.174
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	849	-	567
Trimmo Emp e Participações S/A	-	1.487	1.074
Outras mais valias até 500mil	7	-	-
Total	2.775	2.348	4.422

(i) Mais-valia das Investidas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Empréstimos - principal	758.401	443.003	848.808	574.471
Empréstimos - juros a pagar	16.899	10.160	18.742	12.231
Empréstimos - custos de transação	(1.556)	(2.316)	(1.556)	(2.316)
Financiamentos - principal	70.979	-	765.105	1.527.216
Financiamentos - juros a pagar	387	-	2.521	6.059
Juros a pagar/receber - operação Swap	(17.784)	(4.217)	(17.784)	(4.217)
	827.325	446.630	1.615.836	2.113.444
Circulante	207.287	104.501	262.686	930.347
Não Circulante	620.038	342.129	1.353.150	1.183.097

Em 31 de dezembro de 2018, os financiamentos de R\$765.105 (R\$1.527.216 em 31 de dezembro de 2017) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,0% e 9,5% 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.

As operações de “Swap pré x DI” são apresentados por:

Divida Vinculada	Emissão	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva	2018	2017
200.000	jun-16	mai-19	10,52% a.a.	85,03% CDI	3.705	11.792
145.439	fev/16	fev/19	10,59% a.a.	71,86% CDI	4.358	11.383
164.013	fev/18	fev/22	8,30% a.a	88,70% CDI	4.098	-
22.000	jul/18	nov/19	8,90% a.a.	107,00% CDI	382	-
43.000	jul/18	nov/19	8,90% a.a.	107,00% CDI	746	-
3.800	jul/18	abr/20	8,50% a.a	102,26% CDI	86	-
20.498	jul/18	nov/19	9,20% a.a	105,05% CDI	337	-
14.000	jul/18	mai/20	8,70% a.a	102,24% CDI	321	-
93.500	out/18	jul/22	8,25% a.a	79,30% CDI	3.750	-
					17.784	23.175

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	2018	2017	Taxa
dez-13	-	35.000	CDI + 0,703%
dez-13	90.069	95.569	TJLP + 3,78%
abr-14	-	350	0,035
abr-14	-	100.000	TR + 8,75%
mai-14	-	500	112% CDI
mai-15	208.401	208.401	TR + 9,72%
jun-15	98	188	0,06
dez-15	240	361	0,095
fev-16	-	134.102	TR + 10,59%
jun-18	300.000	-	110% CDI
jul-18	150.000	-	102% CDI
ago-18	100.000	-	104% CDI
Total	848.808	574.471	

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no período findo em 31 de dezembro de 2018, R\$74.875 (R\$172.082 em 31 de dezembro de 2017).

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2019	-	342.129	-	575.683
2020	131.895	-	394.896	331.416
2021	292.901	-	501.320	166.193
2022	195.242	-	304.035	57.362
2023	-	-	110.336	11.734
2024 a 2027	-	-	42.564	40.709
Total	620.038	342.129	1.353.150	1.183.097

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo Inicial	446.630	612.947	2.113.444	2.870.821
Adições	603.778	-	1.165.098	917.733
Pagamento do principal	(215.744)	(165.564)	(1.643.117)	(1.576.738)
Pagamento de juros	(37.299)	(51.941)	(141.882)	(247.063)
Juros e encargos	29.960	51.188	122.293	148.691
Saldo Final	827.325	446.630	1.615.836	2.113.444

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:

	<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 2018 e 31 de dezembro de 2017.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

	Cyma 01	CYRE10
Série Emitida	Primeira	Primeira
Tipo de Emissão	Simple	Simple
Natureza Emissão	Privada	Publica
Data da Emissão	31/10/2017	31/07/2018
Data de Vencimento	31/10/2022	17/07/2020
Espécie da Debêntures	Quirografária	Quirografária
Condição de Remuneração	0,3% da Receita Líquida da venda das unidades autônomas do empreendimento Klabin Cyma	102% CDI
Valor Nominal (unitário)	500	1.000
Titulos Emitidos (unidade)	8	150.000
Títulos em Circulação (unidade)	8	150.000
Títulos Resgatados (unidade)	-	0
Forma de Pagamento do Juros	6 meses após o vencimento	Semestral
Parcelas de Amortização	1	1

	Consolidado	
Saldos:	2018	2018
	CYRE 10	CYMA 01
Debêntures a Pagar	150.000	4.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	3.966	692
Debêntures - Custo de Transação	(257)	-
	153.709	4.692
Circulante	3.800	692
Não Circulante	149.909	4.000

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.

Os saldos do passivo não circulante têm a seguinte composição:

Ano	2018	2017
48 meses	149.909	4.000
Total	149.909	4.000

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	44.450	45.640	48.555	45.640
Adições	150.000	-	150.000	4.000
Pagamento de principal	(42.630)	-	(42.631)	-
Pagamento de juros	(3.385)	(5.594)	(3.385)	(5.594)
Juros e encargos	5.274	4.404	5.862	4.509
Saldo final	153.709	44.450	158.401	48.555

b) Cláusulas contratuais

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures CYMA 01, possui cláusulas que determinam o vencimento antecipado em caso de pedidos de falência ou recuperação judicial da Emissora.

Em 17 de julho de 2018, a Companhia concluiu a 10ª emissão de debêntures simples CYRE 10, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, de espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R\$ 150.000. As debêntures terão prazo de vencimento de 731 (setecentos e trinta e um) dias contados da data de emissão, vencendo em 17 de julho de 2020, sendo sua amortização integral na data de vencimento. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 102% (cento e dois por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, pago semestralmente, nos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de janeiro de 2019 e o último pagamento na data de vencimento.

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

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

a) Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A (“Securitizadora”)

Em 14 de dezembro de 2011, a 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 dezembro de 2016 a Securitizadora realizou a 7ª emissão de CRI aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de dezembro de 2016. Em 09 de maio de 2018 a Securitizadora realizou a 8ª emissão de CRI aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de maio de 2018.

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 7ª emissão com a quantidade de 30.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$30.000 e a 8ª emissão com a quantidade de 390.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$390.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da 1ª emissão contam com garantia representada pela cessão fiduciária de:

- Direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciantes (investidas da Controladora) e da Companhia, direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciantes 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 emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de CCBs de emissão da Companhia, os CRIs da 8ª emissão 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, todos os créditos imobiliários são representadas por uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI que foram adquiridas pela Securitizadora em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”) por meio de um instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários. 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 B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

As principais características das 1ª, 7ª e 8ª emissões, são:

Características	1ª série da 1ª emissão (i)	1ª série da 8ª emissão (i / ii)
Data de emissão	14/06/2011	09/05/2018
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1º de junho de 2023.	09 de junho de 2020, 09 de junho de 2021 e 09 de junho de 2022
Valor nominal unitário na emissão	300	1
Quantidade de certificados emitidos	900	390.000
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.	Juros remuneratórios correspondentes a 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela Cetip
Retrocessão	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 não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora 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 Emissora (“Índices Financeiros”): (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); e (ii) 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).

Características	1ª série da 7ª emissão (i)
Data de emissão	21/12/2016
Data de amortização	14 de dezembro de 2020.
Valor nominal unitário na emissão	1
Quantidade de certificados emitidos	30.000
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP.
Retrocessão	Não houve
Cláusulas contratuais restritivas	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 Financeiras Líquidas deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.

- (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 19 de julho de 2018, a Companhia obteve, através de agência de “rating”, relatório contemplando a avaliação de risco de Ba2 (escala global) e de Aa3.br (escala nacional). A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização a cada seis meses, para atualização das operações de valor nominal unitário igual ou superior a R\$300.

b) Gaia Securitizadora S/A (“Gaia”)

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 102ª e 103ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 256 por Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia 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 Gaia 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 B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 792 CRIs Seniores (102ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$100, perfazendo R\$79.210 e 210 CRIs Subordinados (103ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$100, perfazendo R\$21.056 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 109ª e 110ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 147 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia 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 Gaia 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 B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 802 CRIs Seniores (109ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$126, perfazendo R\$101.234 e 213 CRIs Subordinados (110ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$126, perfazendo R\$26.910 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	102ª série da 4ª emissão	103ª série da 4ª emissão	109ª série da 4ª emissão	110ª série da 4ª emissão
Data de emissão	06/07/2017	06/07/2017	20/06/2018	20/06/2018
Data de amortização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização		Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização	
Valor nominal unitário na emissão	100.003,04	100.266,24	126.227,55	126.340,07
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêmpor cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêmpor cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 5% (cinco por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêmpor cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêmpor cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 5% (cinco por cento) ao ano.
Retenção	Não houve		Não houve	
Clausulas contratuais restritivas	Pagamento dos CRI Seniores: Os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais serão utilizados, em sua totalidade e de acordo com a Cascata de Pagamentos, para o pagamento exclusivo dos CRI Seniores ("Pagamento dos CRI Seniores"), sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) ("Evento de Pagamento dos CRI Seniores"). Pagamento dos CRI Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais devidos aos CRI Subordinados serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado, mensalmente, que a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for inferior a 80% (oitenta por cento) e superior ou igual a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora ("Evento de Pagamento dos CRI Subordinados"). Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 8.5, acima, serão utilizados para pagamento dos CRI Subordinados ("Pagamento dos CRI Subordinados") sempre que: (i) a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for inferior a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora; e (ii) houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $VPL\ CRI\ Senior / VPL\ CRI\ Total \leq 80\%$		Pagamento dos CRI Seniores: Os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cytela CCI Emitidas serão utilizados, em sua totalidade e de acordo com a Cascata de Pagamentos, para o pagamento exclusivo dos CRI Seniores ("Pagamento dos CRI Seniores"), sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) ("Evento de Pagamento dos CRI Seniores"). Pagamento dos CRI Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cytela CCI Emitidas devidos aos CRI Subordinados serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado, mensalmente, que a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for inferior a 80% (oitenta por cento) e superior ou igual a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora ("Evento de Pagamento dos CRI Subordinados"). Os recursos retidos na Conta Centralizadora serão utilizados para pagamento dos CRI Subordinados ("Pagamento dos CRI Subordinados") sempre que: (i) a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for inferior a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora; e (ii) houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $Saldo\ CRI\ Senior / VPL\ CRI\ Total \leq 80\%$	

c) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs foram utilizados, exclusivamente, para o pagamento do valor da cessão da carteira de recebíveis. 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					
	2018			2017		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	228	43.428	43.200	262	43.462
menos:						
Despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 6ª emissão - código 16L0074259 e 16L0074261	-	-	-	150.000	751	150.751
menos:						
Despesas com emissão de CRI	-	-	-	(844)	-	(844)
1ª e 2ª séries da 6ª emissão - código 16L0074259 e 16L0074261	-	-	-	100.000	259	100.259
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 7ª emissão - código 16L0195217	-	-	-	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339	390.000	1.472	391.472	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	(6.005)	-	(6.005)	-	-	-
102ª série da 4ª emissão - código 17G0848381	22.017	82	22.099	30.287	123	30.410
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
103ª série da 4ª emissão - código 17G0848382	73.232	161	73.393	9.691	1.344	11.035
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	522.444	1.943	524.387	332.334	2.739	335.073
Circulante	16.748	1.943	18.691	258.662	2.739	261.401
Não circulante	505.696	-	505.696	73.672	-	73.672

Emissão	Consolidado					
	2018			2017		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	228	43.428	43.200	262	43.462
menos:						
Despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 6ª emissão - código 16L0074259 e 16L0074261	-	-	-	150.000	751	150.751
menos:						
Despesas com emissão de CRI	-	-	-	(844)	-	(844)
1ª e 2ª séries da 6ª emissão - código 16L0074259 e 16L0074261	-	-	-	100.000	259	100.259
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 7ª emissão - código 16L0195217	30.000	85	30.085	30.000	87	30.087
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339	390.000	1.472	391.472	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	(6.005)	-	(6.005)	-	-	-
102ª série da 4ª emissão - código 17G0848381	46.503	82	46.585	65.802	123	65.925
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
103ª série da 4ª emissão - código 17G0848382	91.524	161	91.685	21.058	1.343	22.401
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	595.222	2.028	597.250	409.216	2.825	412.041
Circulante	30.280	2.028	32.308	302.149	2.825	304.976
Não circulante	564.943	-	564.943	107.065	-	107.065

Os saldos do passivo não circulante têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2019		8.510		19.950
2020	144.868	6.284	184.234	14.411
2021	141.811	4.671	148.285	9.509
2022	140.392	3.527	144.443	6.648
2023	51.490	50.680	54.062	56.547
2024 a 2032	27.135	-	33.919	-
Total	505.696	73.672	564.943	107.065

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	335.073	477.937	412.041	507.203
Adições	469.235	115.456	490.219	168.180
Pagamento do Principal	(274.089)	(255.567)	(299.048)	(261.411)
Pagamento de juros	(34.029)	(51.872)	(35.933)	(55.640)
Juros e encargos	28.197	49.119	29.971	53.709
Saldo final	524.387	335.073	597.250	412.041

13. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM 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			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	7	11	1.863	1.412	-	-	1.168	1.455
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	-	175	-	5.934	-	175	-	5.934
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	0	44	-	-	706	-	-	-
Bko Desen Imob Xviii Ltda	30	1.176	-	-	30	1.176	-	-
Calafete Investimento Imobiliária Ltda	-	-	650	-	-	-	-	-
Carcavels Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	752	-	-	-	752
Chr 011 Empreendimentos I	3.271	-	-	-	3.271	-	-	-
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	8.109	-	-	-	1.913	-	9.706
Chr 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	684	-	-	-	-	-	-	-
Chr 044 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	2.055	1.808	-	-	-	-	-
Chiachiarretta Emp. Imob.	0	3	-	-	199	661	-	6
Cipasa Santa Maria Empreend Imob S/A	4.112	4.607	-	-	4.112	4.607	-	-
Construtora Santa Izabel Ltda	1.114	1.030	-	-	1.114	1.030	-	-
Crua Empreendimentos S/A	5.523	8.533	-	-	5.523	8.533	-	-
Cury Construtora E Incomp S/A	67.382	121.226	1	1	67.382	121.226	1	1
Cyrela Andrade Mendonca	1	3	-	-	386	629	971	870
Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	111	920	1.191	1.046	-	-	-	-
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.676	-	-	0	-	-	-
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.607	3.146	-	-	-	-	-	-
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	598	-	-	-	-	-	105
Cyrela Comercial Imob.	2.297	3.116	-	-	113	106	925	1.026
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.731	10.702	685	-	1	-	685	-
Cyrela Empreend. Imobil.	4.296	1.279	3.512	-	15	13	-	-
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	594	-	-	-	-	-	1
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.354	5	-	-	-	114	-	-
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda	28	121.674	-	-	6	-	-	-
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.506	1.623	-	-	-	-	-	-
Cyrela Imobiliária Ltda	7	631	1.646	-	-	-	-	-
Cyrela Invest. E Partic.	1	2	-	-	388	388	2.564	2.564
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.047	27	-	-	-	-	-	-
Cyrela Malasia Emp. Imob.	539	1.939	-	-	-	-	-	-
Cyrela Manaus Emp. Imob.	4.632	4.644	-	-	1.475	1.475	-	-
Cyrela Maresias Emp. Imob	14	1.042	-	-	-	-	-	-
Cyrela Moinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	34	27.581	-	-	3	-	-	-
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A	2.699	2.699	-	-	-	-	-	-
Cyrela Monza Emp. Imob.	30	85	-	-	70	874	-	-
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.958	0	-	-	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	18.588	-	-	1	-	-	-
Cyrela Perola Emp. Im. Ltda	-	-	1.459	-	-	10	-	-
Cyrela Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.111	6	-	-	1.111	6	-	-
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	603	605	-	-	-	-	-	-
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.051	14	30	27.296	15	-	6	-
Cyrela Recife Emp. Imob.	100.792	61.623	-	-	-	-	-	-
Cyrela Rjz Construtora	43	147	22	-	58.033	80.892	-	278
Cyrela Rjz Emp. Imob.	5	2.541	-	-	504	1	39	-
Cyrela Sul 008 Emp Imob Spe Ltda	4.096	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Tolteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	152	2.857	-	-	-	-	-	-
Cyrela Urbanismo 5 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	1	594	-	-	-	-	-
Cyrela White River De Inv	464	465	580	580	-	-	-	-
Cytec Empreendimentos Imo	-	-	-	-	1.470	-	-	613
Elbrus Empreendimento Imobiliária Ltda	304	544	-	-	304	544	-	-
Emporio Jardim Shoppings Centers S.A.	965	965	-	-	-	-	241	-
Forest Hill De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	-	2.720	-	-	-	2.720
Goldstein Cyrela Empreend Imob S/A	39	18.435	-	-	35.164	22.494	-	-
Imobiliária 513 Do Brasil Projet	-	53.168	-	-	-	53.168	-	-
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	10.704	-	-	1	10.704	-	-
Joe Horn	8.830	-	-	-	8.830	-	-	-
Jose Celso Gontijo Eng S/A	16.863	-	1.237	-	16.863	-	1.237	-
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	10	0	-	1.696
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias Ltda	6.137	-	-	-	6.137	-	-	-
Living Abaete Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	28.707	-	-	-	-	-	-
Living Aenas Empreendimentos Imobiliários Ltda	59	35.886	-	-	-	-	-	-
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	95	26.498	-	-	90	-	-	-
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.355	28	-	-	16	-	-	-
Living Emp. Imob. Ltda	35.000	-	3.277	-	2.935	733	1.989	5.309
Living Martini Empreendimentos Imobiliários Ltda	52	11.499	-	-	1	32	-	1
Living Nazare Empreendimentos Imobiliários Ltda	30	1.975	-	-	1	-	-	-
Living Pirassununga Empreendimentos Imobiliários Ltda	200	10.776	-	-	-	-	-	-
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda	13	61.158	-	-	-	-	-	-
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	39	657	-	-	-	-	-
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	34	26	-	-	5.756	785	-	-
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.428	3.428	-	-	3.428	3.428	-	-
Lombok Incorporadora Ltda	514	1.938	-	-	1	62	-	-
Mac Empreend Imob Ltda	15.155	-	100	100	15.155	-	100	100
Mac Veneza Emp Imob Ltda	-	-	1.010	-	-	-	1.010	-
Magnum Invest Imob Ltda	-	-	-	4.195	-	-	-	4.195
Mdl Realty Incorp S/A	-	-	-	841	-	-	-	841
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários SPE S/A	-	-	-	-	-	-	1.068	-
Nova Zelandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	411	542	-	-	-	-	-	-
Option De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	903	644	-	-	-	-
Pdg Realty S/A Empreend E Participi	-	-	-	2.314	-	-	-	2.314
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	-	-	-	-	755	-	-	-
Plano Pitangui Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	16.075	128	-	-	6	-	733	-
Plarcon Cyrela Emp. Imob.	620	623	-	-	620	623	-	-
Precon Engenharia S.A	7.154	-	-	-	7.154	-	-	-
Queiroz Galvao Desenv Imob Ltda	2.378	5.006	-	-	2.378	5.006	-	-
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	727	36	-	-	721	-	-	-
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.762	7	-	-	4.762	7	-	-
Sanca Desenv Urbano Ltda	-	0	238	695	-	0	238	695
Scp Isla	2.598	2.598	150	-	2.598	2.598	150	-
Seller Cons. Imob. Rep.	550	129	-	10	15.660	14.981	-	-
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.189	1.041	-	-	-	-	-	-
Spe Brasil Incorporação 28 Ltda	487	-	2.560	1.005	487	-	2.560	1.005
Spe Brasil Incorporação 59 Ltda	-	-	2.000	-	-	-	2.000	-
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	-	1.682	-	-	-	1.682	-	-
Spe Faicalville Incorporação 1 Ltda	2.245	-	7.881	1.236	2.245	-	7.881	1.236
Tm Participacoes Societarias E	-	2.574	-	-	-	2.574	-	-
Trinimo Empreendimentos E Participacoes S	-	-	2.486	-	-	-	2.486	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-	5.513
Vix One Emp. Imob. Spe	53.360	6.772	-	-	2.246	2.246	3	3
Vnss Empreendimento Imobi	1	7	-	-	932	932	16	16
Outras 364 SPE's com saldos até R\$500	10.801	8.621	3.874	1.542	7.819	3.484	1.313	1.227
Total	425.774	714.344	40.414	52.323	289.000	349.914	29.384	50.182

A Companhia possui saldos de mútuo e que totalizam no consolidado R\$7.027 em 31 de dezembro de 2018 (R\$7.027 em 31 de dezembro de 2017). As garantias dadas à Companhia estão vinculadas à entrega de cotas na controlada ou controlada em conjunto.

Em 31 de dezembro de 2018, há um saldo de R\$57.991 (R\$54.490 em 31 de dezembro de 2017), 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.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui dividendos a receber com a investida Cury Construtora e Incorporadora S/A que totalizam R\$67.184.

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 global

A remuneração global aos administradores da Companhia, para o exercício de 2018, foi fixada em até R\$13.839, conforme Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2018 (no exercício de 2017, a remuneração global paga foi de R\$12.562).

ii) Remuneração fixa

As remunerações fixas registradas no resultado da Companhia estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração” e podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado		Total de membros	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Conselho	1.583	1.282	1.583	1.891	8	7
Conselho fiscal	97	-	97	-	3	-
Diretoria	2.705	2.910	2.705	2.910	6	6
Encargos	876	839	877	960	-	-
	5.261	5.031	5.261	5.761	17	13
Benefícios Conselho	3.178	2.980	3.178	3.017		
Benefícios Diretoria	322	244	322	244		
	3.500	3.224	3.500	3.261		
Total	8.761	8.255	8.761	9.022		
Remuneração acumulada no período de seis meses:						
Conselho - maior	293	257	293	865		
Conselho - menor	197	66	197	674		
Diretoria - maior	725	725	725	725		
Diretoria - menor	205	246	205	246		
Conselho fiscal - maior	32	-	32	-		
Conselho fiscal - menor	32	-	32	-		

iii) Remuneração variável

O pagamento de participação nos resultados aos administradores somente ocorrerá 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 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. As perdas relacionadas a provisão de “stock options” são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

A Companhia não efetuou pagamentos de 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	
	2018	2017	2018	2017
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	444	1.102
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos Participações	4.595	5.972	4.595	5.972
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(106)	(106)
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(525)	(541)
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	488	488
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	(503)	-
Cyrela Construtora Ltda	-	-	371	-
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	1.076	1.227
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.662)	(864)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	2.642	2.374
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(270)	(270)
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.563)	(4.168)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.257)	(881)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	(1.953)	(2.053)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	244	244
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	612	615
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(12.989)	(15.842)
Lorena Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	(594)	(313)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-
Living Sabara Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	270	(19)
Cyrela Lambari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.246)	(1.246)
Pitombeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(248)	(240)
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	515	(253)
Corsega Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(726)	(525)
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	116	212
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	915	120
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.750)	(972)
Chr 014 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.934)	(1.686)
Cyrela Urbanismo 5 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.341)	(3.507)
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(5.059)	-
Plano Cambui Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	270	(3.292)
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(244)	-
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.579)	-
Scp H.Aidar (Cyrela Begonia)	-	-	(891)	(470)
Outras 10 SPEs com saldos de até R\$ 100	-	-	(149)	760
Country De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	1.545	-
CBR 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.517	-
	4.595	5.972	(27.869)	(23.035)
Ativo não circulante	4.595	5.972	18.185	14.255
Passivo Circulante	-	-	(46.053)	(37.290)

15. OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, 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.

	2018	2017
(+) Receita bruta total de vendas	6.724.799	6.944.278
(-) Receita bruta total apropriada	(4.983.717)	(5.290.248)
(=) Saldo de receita a apropriar:	1.741.082	1.654.030
	(i)	-
(+) Custo total dos imóveis vendidos	3.995.416	4.165.791
(-) Custo total apropriado	(2.958.170)	(3.156.397)
(=) Saldo de custo a apropriar	1.037.246	1.009.394
	(ii)	-
Resultado a apropriar	703.836	644.636

(i) Não inclui os impostos sobre as receitas

(ii) Não inclui os gastos com garantias a apropriar

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

	2018	2017
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras		
Circulante	518.396	547.452
Não Circulante	518.850	461.942
	1.037.246	1.009.394

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	2018	2017
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
· cuja incorporação ainda não foi efetivada e	-	-
Demais antecipações	34.194	4.991
	34.194	4.991
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(1.943.117)	(1.201.625)
Receitas recebidas	2.043.470	1.321.419
	100.353	119.794
	134.547	124.785
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	529.739	348.896
Total de Adiantamento de Clientes	664.286	473.681
Circulante	303.968	314.803
Não Circulante	360.318	158.878

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2018	2017
Provisão para garantia de obra (i)	119.024	108.975
Demais provisões(ii)	63.216	73.308
Provisão para distratos	(5.508)	-
Total	176.732	182.283
Circulante	129.716	96.268
Não Circulante	47.016	86.015

- (i) 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.
- (ii) Saldos de fornecedores das operações em andamento, também inclui a provisão integral das indenizações estimadas e custos de obra necessários a reforma do empreendimento Grand Parc Residencial Resort de Vitória – ES e na região Nordeste.

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	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2020	-	-	10.933	-
2021	-	76.285	3.237	121.623
2022	-	-	342	2.075
2023	-	-	512	1.740
Não circulante	-	76.285	15.024	125.439
Circulante	65.104	2.516	405.104	107.932
Total	65.104	78.801	420.128	233.371

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

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$3.618 no período findo de 31 de dezembro de 2018 (Reversão de R\$3.418 em 31 de dezembro de 2017).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

As provisões para riscos de perdas prováveis estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Processos Cíveis	2.866	3.010	92.464	88.550
Processos Tributários	28	16	2.191	953
Processos Trabalhistas	1.312	1.170	52.364	37.687
Distratos de Clientes (i)	-	-	-	16.616
	4.206	4.196	147.019	143.806
Circulante	2.888	-	91.394	-
Não Circulante	1.318	4.196	55.625	143.806

- (i) A Companhia mantém a provisão para distratos de clientes, suficiente para fazer frente a prováveis perdas do contas a receber de clientes. Em 31 de dezembro de 2017, o montante provisionado ficou em R\$16.616

O montante total envolvendo processos classificados como perda possível e remota no consolidado, é assim apresentado:

	2018		
	Possível	Remota	Total
Cível	119.101	47.074	166.174
Trabalhista	51.945	1.289	53.234
Tributário	167.373	122.522	289.895
	338.419	170.884	509.303

	2017		
	Possível	Remota	Total
Cível	133.308	19.105	152.413
Trabalhista	97.206	23.635	120.841
Tributário	165.457	89.054	254.511
	395.971	131.794	527.765

Os principais processos classificados como perda possível estão descritos a seguir:

- 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 aguardando julgamento do CARF.
- 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, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de dezembro de 2018, o valor desses processos totalizou R\$12.747 (R\$12.252 em 31 de dezembro de 2017).
- Algumas 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 2018, esse processo montava a R\$7.134 (R\$6.562 em 31 de dezembro de 2017).

- 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.

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2016	7.165	610	585	8.361
Adições	1.518	16	1.344	2.878
Pagamento	(1.073)	-	(1.773)	(2.846)
Reversão	(2.089)	(610)	716	(1.984)
Atualizações	(2.510)	-	298	(2.212)
Saldo em 31.12.2017	3.011	16	1.170	4.197
Saldo em 31.12.2017	3.011	16	1.170	4.196
Adições	3.950	5	1.513	5.468
Pagamento	(312)	-	(1.462)	(1.775)
Reversão	(3.826)	-	(257)	(4.082)
Atualizações	44	7	349	399
Saldo em 31.12.2018	2.866	28	1.312	4.206

	Consolidado				
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Distratos de clientes (i)	Total
Saldo em 31.12.2016	107.693	4.567	78.702	22.996	213.958
Adições	55.952	173	53.088	(149)	109.064
Pagamento	(74.413)	-	(32.014)	-	(106.427)
Reversão	(13.884)	(3.897)	(62.089)	(6.231)	(86.101)
Atualizações	13.202	109	-	-	13.311
Saldo em 31.12.2017	88.550	953	37.687	16.616	143.806
Saldo em 31.12.2017	88.550	953	37.687	16.616	143.806
Adições	67.382	1.507	41.610	-	110.499
Pagamento	(59.250)	-	(28.482)	-	(87.732)
Reversão (ii)	(15.233)	(279)	(2.845)	(16.616)	(34.973)
Atualizações	11.014	11	4.394	-	15.420
Saldo em 31.12.2018	92.464	2.191	52.364	-	147.019

(i) Refere-se à baixa de provisão para distratos para adequação a provisão de risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada (nota 2.2, item “adoção de novo pronunciamento contábil”).

(ii) Inclui a reclassificação de R\$6.592, referente a alteração de controle em investidas.

A segregação entre circulante e não circulante pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017 (i)	2018	2017 (i)
Circulante				
Cíveis	1.994	-	55.209	-
Tributárias	14	-	1.101	-
Trabalhistas	880	-	35.084	-
	2.888	-	91.394	-
Não Circulante				
Cíveis	872	3.010	37.255	88.550
Tributárias	14	16	1.090	952
Trabalhistas	433	1.169	17.281	37.687
	1.318	4.195	55.626	127.189
Total	4.206	4.195	147.020	127.189

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	
	2018	2017
No ativo		
IRPJ	807	693
CSLL	424	365
Subtotal	1.231	1.058
PIS	319	285
COFINS	1.039	884
Subtotal	1.358	1.169
Total:	2.589	2.227
Circulante	1.358	2.227
Não Circulante	1.231	-

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
No passivo				
IRPJ	782	875	31.760	35.378
CSLL	282	316	16.479	18.272
Provisão para distratos	-	-	(8.398)	-
Subtotal	1.064	1.191	39.841	53.649
PIS	81	91	9.033	10.134
COFINS	374	419	41.735	46.826
Provisão para distratos	-	-	(9.098)	-
Subtotal	456	510	41.670	56.960
Total	1.520	1.701	81.511	110.610
Circulante	121	599	19.974	85.989
Não Circulante	1.398	1.102	61.537	24.621

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	
	2018	2017	2018	2017
No ativo circulante e não circulante				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	-	-	-	-
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	241	242
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	990	816
	-	-	1.231	1.058
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(1.064)	(1.190)	(2.736)	(2.639)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(8.785)	(5.840)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(36.718)	(45.170)
Provisão para distratos	-	-	8.398	-
	(1.064)	(1.190)	(39.841)	(53.649)

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:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.651.573	1.604.898	2.774.580	2.626.930
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	(3.130)	(3.501)	(8.047)	(7.763)
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	-	-	21.992	14.575
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	33.838	21.779
Base de cálculo da contribuição social	-	-	-	-
Obrigações a tributar - regime especial de tributação - RET				
Base de cálculo do diferido	-	-	1.840.127	2.314.515

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	
	2018	2017	2018	2017
Corrente	789	-	2.973	1.943
Recolhimento diferido	456	510	50.768	56.960
Provisão para distratos	-	-	(9.098)	-
	1.245	510	44.643	58.903

d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do período

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(84.489)	(95.153)	74.559	54.630
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	28.726	32.352	(25.350)	(18.574)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	(7.936)	(13.847)	36.602	25.055
Adições e exclusões permanentes e outros	(47.326)	(132.285)	120.405	(137.594)
Créditos fiscais não constituídos	26.662	113.929	(67.000)	(75.305)
Lucro presumido ou RET	-	-	(133.189)	141.249
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	126	149	(68.532)	(65.169)
Impostos de Recolhimento Diferido	126	149	(1.099)	17.595
Impostos Correntes	-	-	(67.433)	(82.764)
	126	149	(68.532)	(65.169)

- (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 2018 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2017), representado por 399.742.799 ações ordinárias nominativas.

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.

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 255.925.903 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2018 (252.703.489 em 31 de dezembro de 2017).

Programa de recompra de ações / cancelamento de ações

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2018, era de R\$15,47, valor de mercado expresso em reais (R\$13,22- valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2017) por ação. O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado.

O saldo, em 31 de dezembro de 2018, pode ser assim demonstrado:

Posição	Quantidade	Valor da aquisição	Valor médio na aquisição	Valor de mercado
Saldo em 31/12/2017	17.035.589	214.887	12,61	229.088
Plano 2011 (Retenção)- Concedido- 01/10/2011	(66.269)	(836)		(1.024)
Plano 2014- Match Funcionário (2x) - 3 Anos- 02/05/2014	(77.600)	(979)		(1.199)
Plano 2014 02/05/2014 Match Funcionário (2x) - 3 Anos	(46.000)	(580)		(711)
Plano 2013 28/03/2013 - Match Funcionário (1x) - 5 anos	(1.028.038)	(12.968)		(15.903)
Plano 2013- Match Funcionário (2x) - 5 Anos 02/05/2013	(181.688)	(2.292)		-
Plano 2013- Match Funcionário (2x) - 5 Anos 02/05/2013	(50.300)	(634)		(777)
Saldo em 31/12/2018	15.585.694	196.598	12,61	209.475

c) 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.

d) Dividendos intermediários

Em 2 de maio de 2018 foi aprovado por unanimidade de votos dos membros presentes na reunião do Conselho de Administração, nos termos do artigo 27 alíneas “n” do estatuto social da Companhia, a distribuição de dividendos intermediários à título de reservas de lucro no montante total de R\$200.000. Programados e disponibilizados em 02 de julho de 2018 aos titulares de ações da Companhia em 07 de maio de 2018.

Em 13 de dezembro de 2018 foi aprovado por unanimidade de votos dos membros presentes na reunião do Conselho de Administração, nos termos do artigo 27 alíneas “n” do estatuto social da Companhia, a distribuição de dividendos intermediários à título de reservas de lucro no montante total de R\$230.000. Programados e disponibilizados em 27 de dezembro de 2018 aos titulares de ações da Companhia.

e) Refere-se a realização do resultado abrangente, devido ao resgate de parte substancial dos investimentos na Cyrsa (Nota 7A) ter ocorrido em períodos anteriores.

22. 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.

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 2018, a provisão é de R\$9.000 (R\$8.500 em 31 de dezembro de 2017), 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. 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	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							
Data das outorgas		29/04/2008	2/05/2012	28/03/2013 02/05/2013 01/10/2013 12/12/2013	02/05/2014	10/08/2015	01/10/2016	
				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	3 (três) anos 5 (cinco) anos					
Vencimento para exercício		28/04/2013	27/4/2015 27/4/2017	30/05/2015 30/04/2016 30/03/2018 12/12/2018	02/05/2017 02/05/2019	10/08/2020	01/10/2021	
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	
	2007	2008	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Quantidade em 31/12/2016	161.894	11.533	148.908	1.934.740	523.485	77.600	200.000	3.058.160
Reativadas	-	224	-	-	-	-	-	224
Ações exercidas	(92.975)	(224)	(148.908)	(4.617)	(311.219)	-	-	(557.943)
Ações canceladas	(2.650)	(11.116)	-	(514)	(4.307)	-	-	(18.587)
Quantidade em 31/12/2017	66.269	417	-	1.929.609	207.959	77.600	200.000	2.481.854
Quantidade em 31/12/2017	66.269	417	-	1.929.609	207.959	77.600	200.000	2.481.854
Reativadas	-	-	-	-	-	-	-	-
Ações exercidas	(66.269)	-	-	(1.306.026)	(77.600)	-	-	(1.449.895)
Ações canceladas	-	(417)	-	421.290	-	-	-	(421.707)
Quantidade em 31/12/2018	-	-	-	202.293	130.359	77.600	200.000	610.252

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 2018, estão descritos a seguir:

Plano	Preço Médio de Exercício	Data da Outorga	Despesa Acumulada 2018	Despesa Acumulada 2017
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	78.492	78.461
2008	0,01	29/04/2008	22.457	22.457
2011	0,01	11/08/2011	3.794	3.794
2012	0,01	02/05/2012	5.029	5.029
2013	0,01	28/03/2013 02/05/2013 01/10/2013 12/12/2013	32.880	31.449
2014	0,01	02/05/2017 02/05/2019	5.592	5.285
2015	0,01	10/08/2015	340	238
2016	0,01	01/09/2016	780	449
		Total	152.108	149.906

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais 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 não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2018	2017	2018	2017	
ATIVOS FINANCEIROS	1.314.345	1.446.591	3.804.658	4.394.164	
Caixa e equivalentes de caixa	1.040	49.772	173.830	195.630	Custo amortizado (i)
Títulos e valores mobiliários	871.618	666.384	1.374.827	1.167.131	Custo amortizado (i)
Contas a receber	11.318	10.119	1.948.816	2.667.234	Custo amortizado (i)
Créditos a receber com partes relacionadas	425.774	714.344	289.000	349.914	Custo amortizado (i)
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.595	5.972	18.185	14.255	Custo amortizado (i)
PASSIVOS FINANCEIROS	1.628.460	960.137	2.988.940	3.010.125	
Empréstimos e financiamentos	827.325	446.630	1.615.836	2.113.444	Custo amortizado (i)
Debêntures	153.709	44.450	158.401	48.555	Custo amortizado (i)
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	524.387	335.073	597.251	412.041	Custo amortizado (i)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	65.104	78.801	420.128	233.371	Custo amortizado (i)
Fornecedores de bens e serviços	17.521	2.860	121.887	115.242	Custo amortizado (i)
Obrigações a pagar com partes relacionadas	40.414	52.323	29.384	50.182	Custo amortizado (i)
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	46.053	37.290	Custo amortizado (i)

- (i) Anteriormente classificados como empréstimos, recebíveis e valor justo por meio do resultado. Alteração na classificação decorrente da adoção inicial do CPC 48 (IFRS 09).

b) 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 6,40% 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 4,80% ao ano e 3,20% 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 2018. 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\$3,88, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$2,91 e R\$1,94, respectivamente.

A partir do cenário provável para o IGPM acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o IGPM acumulado para os próximos 12 meses de 7,54% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGPM de 5,65% ao ano e 3,77% ao ano. As carteiras performadas possuem juros contratuais de 12% ao ano.

A partir do cenário provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira não performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 3,97% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 2,97% ao ano e 1,98% ao ano.

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

Operações Financeiras	Posição 2018	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	780.724	CDI	6,40%	4,80%	3,20%
Receita projetada			49.966	37.475	24.983
Fundo de investimentos diversos	79.856	CDI	6,40%	4,80%	3,20%
Receita projetada			5.111	3.833	2.555
Certificado de depósito bancário	395.374	CDI	6,40%	4,80%	3,20%
Receita projetada			25.304	18.978	12.652
Letras Financeiras	22.333	CDI	6,40%	4,80%	3,20%
Receita projetada			1.429	1.072	715
Certificados de Créditos Imobiliários - Sêniores	5.211	CDI	9,07%	6,78%	4,51%
Receita projetada			473	353	235
Outros	238.680	IGPM	7,54%	5,65%	3,77%
Receita projetada			17.996	13.485	8.998
	1.522.178		100.279	75.196	50.138
Contas a Receber	Posição 2018	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	1.056.548	ex: IGPM	7,54%	5,65%	3,77%
Receita projetada			79.664	59.695	39.832
Carteira não performada	1.340.153	ex: INCC	3,97%	2,97%	1,98%
Receita projetada			53.158	39.869	26.579
Total (i)	2.396.701		132.822	99.564	66.411

(i) Saldo antes da provisão para risco de crédito e prestação de serviço.

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$761.655, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com as taxas de juros de 98% a 107% do CDI. 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 2018, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 6,40% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 8,00% ao ano e 9,60% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2018, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Operação	2018	risco	Provável	Cenário II	Cenário III
Debêntures CYMA 01	4.692	IPCA	3,75%	4,68%	5,62%
Despesa projetada			176	220	264
Debêntures CYRE 10	153.708	CDI	6,53%	8,17%	9,80%
Despesa projetada			306	383	460
CRI - 1ª Emissão	43.428	CDI	6,86%	8,58%	10,31%
Despesa projetada			2.979	3.726	4.477
CRI - 7ª Emissão	30.085	CDI	6,40%	8,00%	9,60%
Despesa projetada			1.925	2.407	2.888
CRI - 8ª Emissão	391.472	CDI	6,53%	8,17%	9,80%
Despesa projetada			25.563	31.983	38.364
CRI - 4ª Emissão - 102ª série	46.585	CDI	7,68%	9,30%	10,92%
Despesa projetada			3.578	4.332	5.087
CRI - 4ª Emissão - 103ª série	91.685	CDI	11,72%	13,40%	15,08%
Despesa projetada			10.745	12.286	13.826
Total	761.655		45.272	55.337	65.366

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 9,24% 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 2018, foram definidos três cenários diferentes. Foi utilizada a TR futura (12 meses) com base na projeção para a TR de um ano, o que equivale ao cenário provável de TR de 0,01% 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 2018. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2018.

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 11,02% 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 2018, foram definidos

três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 6,698% 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 segue:

Operação	Posição 2018	Condições da operação	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	91.911	TJLP	11,02%	12,84%	14,65%
Despesa projetada			10.129	11.801	13.465
Empréstimo nacionais	775.639	CDI e TR	8,61%	9,46%	10,32%
Despesa projetada			66.783	73.375	80.046
Financiamento de obra	767.626	TR	9,24%	9,24%	9,25%
Despesa projetada			70.929	70.929	71.005
	1.635.176		147.841	156.105	164.516

c) 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 fica ativa na taxa pré de 10,52% ao ano e passiva em taxa de 85,03% do CDI, contratado em junho de 2016, com vencimento em 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)	Ganho (perda) MTM
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	200.000	10,52% a.a.	85,03% CDI	3.705

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 10,59% ao ano e passiva em taxa de 71,86% do CDI, contratado em fevereiro de 2016, com vencimento em 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)	Ganho (perda) MTM
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	145.439	10,59% a.a.	71,86% CDI	4.358

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 8,30% ao ano e passiva em taxa de 88,70% do CDI, contratado em dezembro de 2017, com vencimento em

fevereiro de 2022, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco BTG Pactual)	Ganho (perda) MTM
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	164.013	8,30% a.a	88,70% CDI	4.098

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 8,90% ao ano e passiva em taxa de 107% do CDI, contratado em julho de 2018, com vencimento em novembro de 2019, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Ganho (perda) MTM
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	22.000	8,90% a.a.	107,00% CDI	382

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 8,90% ao ano e passiva em taxa de 107% do CDI, contratado em julho de 2018, com vencimento em novembro de 2019, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Ganho (perda) MTM
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	43.000	8,90% a.a.	107,00% CDI	746

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 8,50% ao ano e passiva em taxa de 102,26% do CDI, contratado em julho de 2018, com vencimento em abril de 2020, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Ganho (perda) MTM
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	3.800	8,50% a.a	102,26% CDI	86

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 9,20% ao ano e passiva em taxa de 105,05% do CDI, contratado em julho de 2018, com vencimento em novembro de 2019, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Ganho (perda) MTM
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	20.498	9,20% a.a	105,05% CDI	337

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 8,70% ao ano e passiva em taxa de 102,24% do CDI, contratado em julho de 2018, com vencimento em maio de 2020, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Ganho (perda) MTM
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	14.000	8,70% a.a	102,24% CDI	321

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 8,25% ao ano e passiva em taxa de 79,30% do CDI, contratado em outubro de 2018, com vencimento em julho de

2022, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual o contrato está atrelado.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Ganho (perda) MTM
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	93.500	8,25% a.a	79,30% CDI	3.750

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

(i) Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. 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

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM conforme o modelo de contrato.
- 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.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$7.662 em 31 de dezembro de 2018 (R\$6.377 em 31 de dezembro de 2017), 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 instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

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 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 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. Desde o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, não houve mudança nos objetivos, nas políticas nem nos processos de estrutura de capital.

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

		Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
(+) Dívida atualizada (principal)	(i)	1.507.829	819.485	2.369.141	2.558.376
(-) Caixa e equivalentes de caixa, e títulos e valores mobiliários:		(872.658)	(716.156)	(1.548.658)	(1.362.761)
Dívida líquida		635.171	103.329	820.483	1.195.615

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

24. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	1.879	1.175	3.156.039	2.671.670
Loteamento	1.450	2.142	51.958	44.168
Prestação de serviços e outras	3.896	3.807	23.331	34.083
	7.225	7.124	3.231.328	2.749.921
Deduções da receita bruta	(1.676)	(811)	(85.171)	(76.151)
Receita líquida	5.549	6.313	3.146.157	2.673.770
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(2.764)	(1.119)	(2.271.891)	(1.898.766)
Loteamento	(0)	(1.064)	(21.620)	(22.948)
Da prestação de serviços	462	(148)	(17.719)	(17.543)
	(2.303)	(2.331)	(2.311.230)	(1.939.257)
Lucro (prejuízo) bruto	3.246	3.982	834.927	734.513

25. DESPESAS COM VENDAS

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Estande de vendas	(25)	(82)	(81.452)	(82.598)
Propaganda e publicidade (mídia)	(527)	(28)	(65.123)	(69.670)
Serviços profissionais	(1.478)	(2.701)	(73.979)	(85.340)
Manutenção de estoque pronto	(34)	(2)	(68.344)	(68.860)
Outras despesas comerciais	(30)	(1)	(43.897)	(36.815)
	(2.094)	(2.814)	(332.795)	(343.283)

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

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Salários e Encargos	(38.190)	(33.438)	(106.417)	(108.387)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(29)	(2.212)	(6.569)	(9.046)
Despesa com opções em ações (stock options)	4.346	(6.468)	4.346	(6.468)
Serviços de Terceiros	(26.784)	(27.246)	(90.847)	(82.008)
Aluguel, utilidades e viagens	(12.646)	(12.581)	(27.948)	(24.708)
Indenizações para riscos diversos (i)	(1.775)	(2.847)	(87.732)	(106.427)
Outras despesas administrativas	(24.984)	(23.239)	(49.570)	(54.426)
	(100.062)	(108.031)	(364.737)	(391.470)

(i) Conforme nota explicativa 19.

27. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	-	(78.301)	(191.383)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(85.954)	(111.899)	(97.576)	(121.377)
Capitalização de juros	3.161	1.409	49.467	173.966
Variações monetárias	(280)	(3.656)	(1.743)	(5.274)
Despesas bancárias	(6.115)	(5.677)	(11.695)	(10.838)
Descontos Concedidos	-	0	(6)	(525)
Outras despesas financeiras	(7.783)	(4.923)	(11.034)	(12.149)
	(96.971)	(124.746)	(150.888)	(167.580)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicação financeira	74.425	89.919	101.263	156.801
Variações monetárias	2.423	1.033	18.368	16.951
Descontos Obtidos	343	11	704	303
Juros Ativos Diversos	41.172	39.775	24.171	26.406
Outras receitas financeiras	33.803	9.166	36.304	14.159
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(6.822)	(7.308)	(7.804)	(9.228)
	145.344	132.596	173.006	205.392
Resultado financeiro	48.373	7.850	22.118	37.812

28. LUCRO (PREJUÍZOS) POR AÇÃO

Os lucros (prejuízos) básicos e diluídos por ação estão demonstrados a seguir:

	2018	2017
Lucro (prejuízo) diluído por ação:		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(84.363)	(95.004)
Número de ações em circulação (-) tesouraria (ações em milhares)	254.943	376.672
Lucro (prejuízo) básico por ação - em R\$	(0,33091)	(0,25222)
Lucro (prejuízo) diluído por ação:		
Lucro (prejuízo) líquido do período	(84.363)	(95.004)
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	254.943	376.672
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	610.252	2.482
Média ponderada de ações em circulação - diluído	865.195	379.154
Lucro (prejuízo) diluído por ação - em R\$	(0,09751)	(0,25057)

29. 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”.
- (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 2018				
	Cyrela	Living + MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida	1.645.612	1.352.552	147.993	-	3.146.157
Custo das vendas e serviços	(1.243.661)	(974.779)	(92.790)	-	(2.311.230)
Lucro bruto	401.951	377.773	55.203	-	834.927
Despesas operacionais	(250.130)	(204.740)	(63.862)	(263.753)	(782.485)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	151.821	173.033	(8.659)	(263.753)	52.442
Ativo total	3.982.314	2.773.873	90.554	2.982.527	9.829.268
Passivo total	1.451.214	904.079	146.645	1.789.519	4.291.457
Patrimônio líquido	2.531.100	1.869.794	(56.091)	1.193.008	5.537.811

	Consolidado 2017				
	Cyrela	Living + MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida	1.411.938	1.049.685	212.147	-	2.673.770
Custo das vendas e serviços	(1.001.214)	(774.662)	(163.381)	-	(1.939.257)
Lucro bruto	410.723	275.023	48.766	-	734.513
Despesas operacionais	(169.643)	(127.609)	(46.031)	(374.412)	(717.695)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	241.080	147.414	2.735	(374.412)	16.818
Ativo total	4.277.588	3.103.646	98.455	2.921.852	10.401.541
Passivo total	1.499.292	1.228.672	34.182	1.273.897	4.036.043
Patrimônio líquido	2.778.296	1.874.974	64.273	1.647.955	6.365.498

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.

30. 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\$2.825.882: acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos - R\$2.825.882: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - R\$1.798.879: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) “Stand” de vendas: incêndio - R\$10.000, roubo - R\$450 e outros riscos - R\$2.600.

- c) Garantias contratuais: R\$257.356.
- d) Riscos de danos físicos aos imóveis hipotecados: R\$475.710.
- e) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$289.700.
- f) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores – R\$ 154.992.

31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 15 de março de 2019.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 31 de dezembro de 2018.
