

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

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

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

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

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

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

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.5. Títulos e valores mobiliários

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

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

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

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

- Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- Nas vendas de unidades não concluídas, a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica OCPC 04, detalhado a seguir:
 - As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
 - O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
- Ajuste a valor presente
 - Para as unidades concluídas vendidas a prazo, a taxa de juros prevista para o fluxo futuro de recebimento é compatível com a taxa de juros anual de uma negociação similar, em condições de mercado. Os juros são apropriados ao resultado observando o regime de competência.
 - Para as unidades não concluídas vendidas a prazo, os saldos das rubricas “Contas a receber” e “Fornecedores” (terrenos a pagar por permuta financeira) foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, mencionado na nota explicativa nº2.21. Essa metodologia é utilizada, pois o saldo da rubrica “Contas a receber de unidades” não concluídas são corrigidos pelo Índice Nacional da Construção Civil - INCC.

- Distrato de contratos

- Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente, são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”, respectivamente.
- A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

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

b) Permutas físicas e financeiras

Permuta física

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

Permuta financeira

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

c) Provisão para garantia

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

incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento, conforme nota explicativa nº 17.

2.7. Contas a receber

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

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia e suas controladas consideram o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para créditos de realização duvidosa. Caso existam indícios de que o valor registrado é menor que o valor recuperável do contas a receber, a provisão é constituída.

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

2.8. Imóveis a comercializar

a) Formação do custo

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

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

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

b) Permuta

A Companhia adquire parte dos terrenos mediante operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: (i) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, ou (ii) percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Esses valores são registrados ao valor justo na data da aquisição do terreno, conforme explicado detalhadamente na nota explicativa nº 2.6.b).

c) Capitalização de encargos financeiros

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

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

d) Segregação entre circulante e não circulante

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

2.9. Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados, seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1), e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.6), 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.

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

2.10. Imposto de renda e contribuição social

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas

financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Ainda, como facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação - RET, certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação. Essa opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas. A partir de 28 de dezembro de 2012 as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL) e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ para as empresas submetidas ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias foi reduzida para 4%, conforme Instrução Normativa nº 1.435 de 30 de dezembro de 2013.

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

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

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no exercício no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no fim de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual se espera, no fim de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos. As diferenças apuradas são, preponderantemente, relacionadas às diferenças na apropriação imobiliária ao resultado, pois pela sistemática fiscal os lucros são reconhecidos pelo regime de caixa e pela sistemática contábil de acordo com a metodologia descrita na nota explicativa nº 2.6.

2.11. Investimentos

a) Em controladas ou com acordo de participação

De acordo com o CPC 36 (R3) (IFRS 10) - Demonstrações Consolidadas, existe somente uma base de consolidação, o controle. Consequentemente, o CPC 36 (R3) (IFRS 10) inclui uma nova definição de controle que contém três elementos: (i) poder sobre uma investida; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida

para afetar o valor dos retornos ao investidor. Orientações abrangentes foram incluídas no CPC 36 (R3) (IFRS 10) para abordar cenários complexos.

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

Participações em controladas

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

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

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

Acordos de participação

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

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

b) Em coligadas

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

c) Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

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

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

2.12. Imobilizado

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

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1), os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.13. Intangível

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente deduzidos da amortização acumulada e provisões para redução ao valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos adquiridos em uma combinação de negócios é reconhecido ao valor justo na data de aquisição. Assim, são demonstrados ao custo de aquisição, combinado com as taxas anuais de amortização calculadas pelo método linear, mencionadas na nota explicativa nº 9, levando em consideração a vida útil definida para o ativo.

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não foram identificados ativos com necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”).

2.14. Combinação de negócios e mais-valia de ativos

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

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

- Ativos ou passivos fiscais diferidos e ativos e passivos relacionados a acordos de benefícios com empregados são reconhecidos e mensurados de acordo com as normas IAS 12 - Impostos sobre o Rendimento e IAS 19 - Benefícios aos Empregados (equivalentes aos pronunciamentos técnicos CPC 32 e CPC 33 (R1), respectivamente).
- Passivos ou instrumentos de patrimônio relacionados a acordos de pagamento baseado em ações da adquirida ou acordos de pagamento baseado em ações, celebrados em substituição aos acordos de pagamento baseado em ações da adquirida são mensurados de acordo com a norma IFRS 2 - Pagamento Baseado em Ações (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 10 (R1)) na data de aquisição.
- Valores classificados como mantidos para venda conforme a norma IFRS 5 - Ativos Não Correntes Mantidos para Venda e Operações Descontinuadas (equivalente ao pronunciamento técnico CPC 31) são mensurados conforme essa norma.

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

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

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

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

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

2.15. Participação nos Lucros e Resultados - PLR

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

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

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

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

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

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é

efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.6.

2.17. 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.

2.18. Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

2.19. Demais provisões

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

2.20. 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.

2.21. Ajuste a valor presente

Os ajustes a valor presente registrados nas rubricas “Contas a receber de unidades não concluídas” e “Fornecedores” (terrenos a pagar por permuta financeira) foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

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

2.22. Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

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

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

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

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

(b) Investimentos mantidos até o vencimento

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

(c) Empréstimos e recebíveis

Contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis são classificados como “Empréstimos e recebíveis”. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável, se aplicável.

(d) Ativos financeiros “disponíveis para venda”

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

Passivos financeiros

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

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

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

(b) Outros passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

2.25. Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

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

2.26. 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.

2.27. 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.

2.28. Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

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

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

2.29. Demonstrações por segmento

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

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

2.30. 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”.

2.31. Normas e interpretações novas e revisadas

- a) As normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRSs”) novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015, foram adotadas nas demonstrações financeiras. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para o exercício corrente e anterior:

- Modificações à IAS 19/CPC 33 (R1) - Plano de Benefício Definido: Contribuição do Empregado.
- Modificações às IFRSs - Melhorias Anuais nas IFRSs: Ciclo 2010-2012.
- Modificações às IFRSs - Melhorias Anuais nas IFRSs: Ciclo 2011-2013.

- b) Normas e interpretações novas ainda não adotadas

Modificações à IAS 1/CPC 26 (R1)	Apresentação das Demonstrações Contábeis (1)
Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2)	Acordo Contratual Conjunto (1)
Modificações à IAS 16/CPC 27 e à IAS 38/CPC 04 (R1)	Esclarecimento dos Métodos de Depreciação e Amortização Aceitáveis (1)
Modificações à IAS 16/CPC 27 e IAS 41/CPC 29	Agricultura: Plantas Produtivas (1)
Modificações às IFRSs	Melhorias Anuais nas IFRSs: Ciclo 2012-2014 (2)
IFRS 15	Receitas de Contratos com Clientes (3)
IFRS 9	Instrumentos Financeiros (3)

(1) Em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016.

(2) Em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2016.

(3) Em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

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

Em 28 de maio de 2014, o IASB (“International Accounting Standards Board”) emitiu a IFRS 15 - “Revenue from Contracts with Customers”, que alterou significativamente os critérios de reconhecimento de receita. No segmento de incorporação imobiliária, o principal impacto ocorrerá na aplicação destes conceitos nos diferentes arranjos contratuais existentes, o que poderá ocasionar, para alguns destes contratos, a

necessidade de alteração do momento em que determinada receita é contabilizada. Em outras palavras, os critérios do IFRS 15 podem determinar que determinadas vendas devem ser reconhecidas em um momento determinado e não continuamente durante a construção, como normalmente aplicado atualmente. No âmbito das IFRSs (“International Financing Reporting Standards”), a norma entrará em vigor para períodos ou exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Administração da Companhia aguarda a edição dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC, em continuidade à uniformização das práticas contábeis.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixas e Bancos				
moeda nacional	12.504	12.015	330.012	359.837
	12.504	12.015	330.012	359.837
Certificados de depósito bancário (i)	274.081	216.240	498.500	559.323
	286.585	228.255	828.512	919.160

- (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 100,61% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fundos de investimento - renda fixa (ii)	880.459	433.175	893.078	471.534
Certificados de depósito bancário (i)	16.269	3.704	439.390	363.054
Titulos do Governo – NTNB (iii)	71.571	-	71.571	-
Outros	1.034	270	1.034	516
	969.333	437.149	1.405.073	835.104
Circulante	890.507	-	1.325.893	353.278
Não Circulante	78.826	437.149	79.180	481.826

- (i) Aplicações financeiras remuneradas à taxa média de 100,61% do CDI.
- (ii) A Companhia possui aplicação no Fundo de Investimento Exclusivo, administrado pelo Banco Safra S.A., sendo o responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo e liquidação financeira de suas operações. O Fundo é composto por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 102,62% do CDI.
- (iii) Aplicação em títulos do tesouro nacional, indexados a inflação + juros médio de 7,27%.

A composição dos fundos de investimentos, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:

		Consolidado	
		2015	2014
Depósitos a prazo e outros títulos			
Operações compromissadas		78.942	51.693
Letras financeiras	(a)	430.527	232.960
Títulos Públicos Federais	(b)	372.642	164.948
CDB/Outros títulos		10.967	21.933
		893.078	471.534

(a) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 104,74% do CDI.

(b) Títulos Públicos Federais remunerados à taxa média de 100,07% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Empreendimentos concluídos	7.543	2.523	1.157.511	1.636.784
Empreendimentos em construção				
Receita Apropriada	-	-	10.636.532	9.465.403
Parcelas Recebidas	-	-	(7.897.446)	(6.163.804)
	-	-	2.739.086	3.301.599
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(58.565)	(56.453)
	-	-	2.680.521	3.245.146
Contas a receber de vendas apropriado	7.543	2.523	3.838.032	4.881.930
Prestação de Serviços	-	-	8.260	48.056
Total do contas a receber	7.543	2.523	3.846.292	4.929.986
Circulante	6.723	1.997	2.887.646	4.140.338
Não Circulante	820	526	958.646	789.648

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

A Companhia e sociedades adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 1.266/09 e os pronunciamentos técnicos CPC 17 (R1) e de orientação técnica OCPCs 1 (R1) e 4, e interpretação técnica ICPC 02, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Consequentemente, o saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Os saldos de contas a receber de unidades não concluídas foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação

praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de 6,64% ao ano (5,77% em 31 de dezembro de 2014).

O ajuste a valor presente líquido contabilizado ao resultado, nas rubricas “Receita com incorporação” e “Revenda de imóveis”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 R\$2.112 (R\$3.344 em 31 de dezembro de 2014).

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	6.723	1.997	2.879.386	4.092.282
Total no ativo não circulante	820	526	958.646	789.648
	7.543	2.523	3.838.032	4.881.930
 Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	3.522.506	4.526.998
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(64.368)	(56.257)
	7.543	2.523	7.296.170	9.352.671
 Circulante	6.723	1.997	4.082.573	4.991.979
Não Circulante	820	526	3.213.597	4.360.692

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
12 Meses	6.723	1.997	4.082.573	4.991.979
24 Meses	600	424	1.824.071	2.309.069
36 Meses	152	76	988.289	1.359.278
48 Meses	57	26	234.939	422.581
Acima de 48 Meses	11	-	166.298	269.764
Total	7.543	2.523	7.296.170	9.352.671

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

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

		Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Imóveis em construção		10.870	7.072	1.906.313	1.729.613
Imóveis concluídos		367	398	750.773	621.394
Terrenos para futuras incorporações	(a)	27.062	25.424	2.124.589	2.443.648
Encargos capitalizados ao estoque	(b)	-	-	201.655	166.293
		38.299	32.894	4.983.330	4.960.948
Adiantamento a fornecedores		-	-	110.284	152.001
		38.299	32.894	5.093.614	5.112.949
Circulante		11.238	7.470	3.169.305	3.031.736
Não Circulante		27.061	25.424	1.924.309	2.081.213
		38.299	32.894	5.093.614	5.112.949

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (b) O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$88.061 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$113.595 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$201.655 em 31 de dezembro de 2015, (encargos de SFH de R\$33.292, encargos de outras dívidas de R\$133.000, perfazendo total de R\$166.293 em 31 de dezembro de 2014).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$157.340 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$28.237 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$185.577 em 31 de dezembro de 2015, (encargos de SFH de R\$163.344, encargos de outras dívidas de R\$44.484, perfazendo total de R\$207.728 em 31 de dezembro de 2014), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

7. INVESTIMENTO

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

	Participação - %				Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do período		Investimento		Equivalência	
	2015		2014		2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	Total	Direta	Total	Direta								
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	19.877	22.833	(2.956)	1.286	9.939	11.417	(1.478)	643
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	18.847	19.092	(233)	(383)	9.424	9.548	(117)	(191)
Cabo Frio Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	34.375	34.233	(340)	(166)	17.188	17.117	(170)	(83)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	99,99	26.590	22.143	(38)	7	26.587	22.141	(38)	7
Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	40.683	39.955	5.784	4.474	24.410	23.973	3.470	2.684
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	32,50	32,50	189.578	166.209	17.506	50.068	61.613	54.018	5.689	16.272
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	94.962	72.927	(9.878)	(10.264)	47.481	36.463	(4.939)	(5.132)
Chr 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	125.898	124.230	8	26	62.949	62.115	4	13
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	72.946	73.059	(3.062)	(9.948)	36.473	36.530	(1.531)	(4.974)
Chr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	99,99	101.301	100.873	(6.445)	(77)	101.292	100.863	(6.444)	(77)
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	25.571	26.569	4.830	10.403	12.786	13.284	2.415	5.202
Costa Maggione Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	10.110	11.478	(12)	1.116	5.055	5.739	(6)	558
Country De Investimento Imobiliária Ltda	97,25	72,25	97,23	72,24	11.393	11.425	829	(12.148)	8.235	8.255	599	(8.775)
Cury Construtora E Incorpor S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	383.546	386.017	131.467	135.031	191.773	192.903	65.734	79.459
Cybia De Investimento Imobiliária Ltda	99,99	99,99	99,99	99,99	122.234	143.674	(336)	65.406	122.232	143.673	(336)	65.406
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	99,99	-	53.002	56.870	2.698	(623)	53.002	-	2.698	-
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	99,99	11.889	17.628	13.654	4.185	11.888	17.628	13.654	4.185
Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	99,99	30.718	35.362	7.099	8.350	30.714	35.359	7.098	8.349
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	99,99	27.313	17.305	(13)	(148)	27.312	17.303	(13)	(148)
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	99,99	100,00	12.002	10.228	1.526	769	12.001	10.228	1.526	769
Cyrela Brazil Realty Rjz Empre Imobiliária Ltda	100,00	99,99	100,00	99,99	53.437	82.373	(25.106)	49.186	53.437	82.373	(25.106)	49.186
Cyrela Comercial Properties S.A. Empreendimentos e Partis	1,57	1,47	1,27	1,27	1.200.630	799.213	23.308	97.874	17.667	10.150	343	1.243
Cyrela Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	25.233	22.653	2.745	3.817	20.186	18.122	2.196	3.053
Cyrela Costa Rica Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	100,00	99,99	16.361	22.183	(6.115)	16.360	22.182	(6.115)	(840)	(840)
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	100,00	99,99	15.717	12.637	3.922	6.310	15.718	12.637	3.922	6.310

		Participação - %				Lucro líquido (prejuízo)							
						Patrimônio líquido		do período		Investimento		Equivalência	
		Total	Direta	Total	Direta	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exp		99,99	99,99	99,99	99,99	30.465	45.529	(7.064)	13.802	30.465	45.530	(7.064)	13.802
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	100,00	99,99	64.149	32.959	14.077	15.483	64.149	32.960	14.077	15.483
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	100,00	99,99	32.282	44.482	(12.209)	4.461	32.282	44.483	(12.209)	4.461
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliária Ltda		95,74	54,99	95,74	54,99	24.188	19.267	226	12.214	13.303	10.597	124	6.718
Chl Lxxviii Incorporações Ltda	iii	50,00	50,00	49,99	-	19.281	-	834	-	9.641	-	417	-
Cyrela Imobiliária Ltda		100,00	99,99	100,00	99,99	62.674	87.694	7.872	(3.881)	62.674	87.693	7.872	(3.881)
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda		72,00	72,00	72,00	72,00	43.475	35.588	12.383	8.053	31.303	25.623	8.916	5.798
Cyrela Indonésia Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	30.788	29.933	21.444	7.201	30.789	29.933	21.444	7.201
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	80,00	80,00	47.771	40.806	16.324	11.678	38.215	32.643	13.059	9.342
Cyrela Malásia Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	100,00	99,99	90,00	90,00	33.621	59.125	(3.906)	(10.960)	33.620	53.212	(3.906)	(9.864)
Cyrela Malibu Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	10.355	10.154	1	(79)	10.355	10.154	1	(79)
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	97,55	99,99	97,47	38.042	29.472	5.051	3.724	37.113	28.728	4.927	3.630
Cyrela Maresias Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,98	99,99	99,98	17.262	41.046	4.032	2.816	17.257	41.042	4.031	2.816
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	186.550	344.591	107.082	235.724	186.532	344.559	107.072	235.701
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	100,00	99,99	176.228	162.539	19.627	58.259	176.228	162.540	19.627	58.259
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliários Ltda		74,99	74,99	74,99	74,99	21.850	20.137	5.980	7.487	16.388	15.103	4.485	5.615
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	100,00	99,99	143.782	200.086	4.267	(53.764)	143.781	200.086	4.267	(53.764)
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A		80,00	80,00	80,00	80,00	30.011	29.819	180	(86)	24.008	23.854	144	(69)
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	10.421	10.997	467	(591)	10.422	10.997	467	(591)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	iii	100,00	99,99	99,99	-	47.599	56.996	6.375	70.392	47.599	-	6.375	-
Cyrela Porto Velho Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	100,00	99,99	16.721	22.416	(3.020)	1.216	16.721	22.416	(3.020)	1.216
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,99	75,99	75,99	75,99	55.105	58.813	(3.959)	(6)	41.879	44.698	(3.009)	(5)
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	16.438	23.003	31.420	18.516	16.431	23.000	31.416	18.514
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	107.412	107.732	(10.179)	53.468	107.401	107.722	(10.178)	53.462
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	84,16	100,00	84,16	87.163	125.802	(25.046)	90.674	73.362	105.883	(21.080)	76.316
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda		97,44	59,90	97,44	59,90	111.679	122.861	13.280	14.731	66.895	73.593	7.955	8.824
Cyrela Rjz Jcgentio Empreendimentos Imobiliária Ltda		42,99	24,99	42,99	24,99	172.765	141.174	49.531	32.205	43.192	35.294	12.383	8.051
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	100,00	50,00	89,49	50,00	122.301	69.759	41.395	(35.059)	61.322	35.051	20.698	(17.419)
Cyrela Vermont De Investimento Imobiliária Ltda		97,89	50,00	97,89	50,00	13.476	12.457	(49)	(290)	6.738	6.228	(24)	(145)
Cyrela Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	17.431	16.827	(426)	6	17.430	16.825	(426)	6
Cyrela Volpago Participações Societárias S/A		99,99	-	99,99	-	112.099	105.522	3.516	70.098	-	-	-	-
Cyrsra S/A		50,00	50,00	50,00	50,00	12.553	83.185	1.767	6.272	6.276	41.592	884	3.136
Elbrus Empreendimentos Imobiliária. Ltda		59,41	30,00	59,41	30,00	16.935	11.687	5.248	3.666	5.081	3.506	1.575	1.100
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		84,99	84,99	84,99	84,99	23.240	23.153	(24)	(22)	19.753	19.680	(21)	(19)
Gliese Incorporadora Ltda		57,53	57,53	57,53	57,53	48.156	46.946	1.210	1.072	27.708	27.011	696	617
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	ii	100,00	100,00	99,99	99,99	699.183	632.879	47.284	30.893	699.183	635.129	47.284	31.550
Iracema Incorporadora Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	54.457	42.999	(239)	9	27.228	21.499	(120)	4
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	100,00	99,99	10.028	5.605	2.326	(3.135)	10.027	5.604	2.326	(3.135)
Líder Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	35.602	41.257	(6.002)	(1.356)	35.599	41.253	(6.001)	(1.356)
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	99,99	50,00	50,00	50,00	21.374	11.301	29.381	10.357	10.687	5.650	14.691	5.178
Living Empreendimentos Imobiliários Sa		99,99	99,99	99,99	99,99	684.992	917.290	181.396	248.643	684.992	917.291	181.396	248.643
Living Laranjal Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	100,00	99,99	99,99	99,99	12.862	16.609	(330)	(157)	12.860	16.607	(330)	(157)
Living Munhoz Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	100,00	99,99	99,99	99,99	25.891	9.381	(427)	(280)	25.890	9.381	(427)	(280)
Lombok Incorporadora Ltda		100,00	99,99	100,00	99,99	14.257	27.648	2.506	4.056	14.257	27.648	2.506	4.056
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	85.317	61.839	1.613	(10)	85.311	61.833	1.613	(10)
Lucio Brazil Real Estate S/A	ii	50,00	50,00	49,97	49,97	35.515	41.979	(464)	11.478	17.758	20.977	(232)	5.735
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	723.507	673.010	126.871	150.396	361.752	335.326	63.435	73.615
Mac Veneza Empreendimentos Imobiliária Ltda		74,51	50,00	74,51	50,00	27.534	26.270	(6)	(49)	13.768	13.136	(3)	(24)
Marques De Itu Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	19.065	21.314	3.867	3.390	9.533	10.657	1.934	1.695
Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	13.391	10.887	6.471	(1.220)	13.388	10.885	6.470	(1.220)
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	ii	100,00	99,99	78,99	78,99	322.477	356.951	70.680	107.546	322.552	282.059	57.305	84.981
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	ii	100,00	60,00	91,59	60,00	85.238	93.228	82.009	47.344	51.142	55.937	49.205	28.407
Paracon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	14.000	21.499	(7.482)	3.034	7.000	10.749	(3.741)	1.517
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza E I S/A		45,00	15,00	45,00	15,00	22.391	45.658	420	7.129	3.359	6.849	63	1.069
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99,99	100,00	99,99	42.395	33.721	2.510	(4.906)	42.394	33.720	2.510	(4.906)
Rouxinol Salvador Alende Enmr Imobiliária Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	17.629	41.332	(886)	4.138	8.815	20.667	(443)	2.069
Scp Veredas Buritis Fase Ii		6,00	6,00	6,00	6,00	18.959	5.190	4.903	(361)	1.139	314	294	(21)
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda		99,99	99,99	99,99	99,99	16.581	22.923	(40.423)	(29.638)	16.580	22.922	(40.423)	(29.638)
Sk Edson Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		65,00	30,00	65,00	30,00	37.627	22.810	37.552	15.406	11.288	6.843	11.266	4.622
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários S/A		50,00	50,00	50,00	50,00	145.661	132.716	48.381	41.538	73.130	66.657	24.191	21.075
Spe Brasil Incorp 20 Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	24.746	24.270	(15)	(13)	12.374	12.134	(8)	(7)
Spe Brasil Incorp 28 Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	19.111	12.221	6.661	2.694	9.556	6.110	3.331	1.347
Spe Brasil Incorp 29 Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	11.488	7.179	3.481	5.396	5.744	3.590	1.740	2.698
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	12.704	9.955	2.722	386	6.352	4.978	1.361	193
Spe Faicalville Incorp 1 Ltda		50,00	50,00	50,00	50,00	33.012	28.349	(197)	8.867	16.506	14.175	(99)	4.434
Spe Chl Cv Incorporacoes Ltda	iii	50,00	50,00	49,99	-	28.611	-	198	-	14.306	-	99	-
Suriname Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,91	56,00	75,91	56,00	11.171	83.872	5.142	73.865	6.253	46.968	2.879	41.364
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		59,99	59,99	59,99	59,99	29.562	20.565	3.182	(241)	17.737	12.339	1.909	(144)
Tapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	33,00	33,00	24,75	24,75	117.927	25.515	88	80	38.916	6.315	29	20
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	ii	100,00	99,99	90,00	90,00	26.416	26.410	(1)	(124)	26.417	23.770	(1)	(111)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	75,00	50,00	69,51	45,00	106.622	86.127	(1.235)	(250)	53.311	38.758	(618)	(112)
Outras 302 SPEs		-	-	-	-	424.160	764.199	(49.719)	(161.224)	344.236	571.479	(72.307)	(163.113)
Sub-total										5.633.375	6.096.239	648.114	1.036.620
Capitalização de Juros (i)										69.507	89.450	(35.901)	(39.949)
										5.702.882	6.185.689	612.213	996.671

- (i) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.
- (ii) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (iii) Refere-se à incorporação reestruturação societária em que essa sociedade antes era indireta e passa a ser direta

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2013	6.679.285	708.087
Subscrição / (Redução) de capital	(995.579)	(37.403)
Dividendos	(484.314)	(94.291)
Equivalência patrimonial	996.671	118.221
Capitalização dos Juros	(10.374)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2014	6.185.689	694.614
Subscrição / (Redução) de capital	119.513	56.942
Dividendos	(1.194.590)	(79.360)
Equivalência patrimonial	61.213	73.645
Capitalização dos Juros	(19.943)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2015	5.702.882	745.841

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

		Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo)	
		do período		do período			
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
Abdo Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	20.947	20.699	(7)	14
Alabama Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	13.929	11.577	1.185	(667)
Andorra Empreendimentos Imobiliários Ltda		79,99	79,99	46.264	37.079	9.079	(4.024)
Api Spe35- Planejamento E Desenvolv	ii	49,99	-	6.378	-	(90)	-
Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	36.432	59.615	6.327	(32.524)
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	95,00	94,99	33.942	19.331	14.611	4.463
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	50,00	-	12.220	-	148	-
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda		39,99	39,99	31.656	20.828	10.498	4.099
Chr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	44.328	26.335	17.918	30.362
Ccisa 02 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	13.957	7.423	6.534	7.387
Ccisa 03 Incorporadora Ltda		25,00	25,00	77.167	71.631	5.536	2.401
Ccisa 04 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	19.592	15.827	10.399	13.486
Ccisa 05 Incorporadora Ltda		25,00	25,00	75.664	75.725	8.925	471
Ccisa 10 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	5.322	4.908	8.321	5.585
Ccisa 11 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	10.305	1.867	8.437	1.871
Ccisa 21 Incorporadora Ltda		49,95	49,95	5.125	984	4.142	1.055
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	32.123	31.444	(191)	(120)
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda		25,00	25,00	30.099	53.865	4.015	18.531
Cy Qg-Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	8.415	8.428	-	-
Cyrela Andrade Mendonca Jcpm Empreendimentos Imobiliários Spe S/A		85,00	85,00	44.235	57.838	9.880	1.996
Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda		51,02	51,02	16.090	29.422	5.060	36.485
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	12.027	71.540	11.551	19.819
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliários S.A.		48,72	48,72	6.399	6.837	1.649	869
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	51.324	56.823	44.009	36.847
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	98.789	129.536	67.840	104.216
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda		82,99	82,99	27.389	45.888	3.796	19.448
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,50	92,50	33.548	32.797	19.751	12.797
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,50	92,50	13.269	6.364	4.026	(4)
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,49	92,49	12.249	11.451	3	(2)
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,50	92,50	14.960	11.804	(315)	(11)
Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,50	92,50	8.524	7.048	(379)	(38)
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,50	92,50	8.383	1.395	(27)	-
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S/A		48,72	48,72	9.798	9.736	1.610	1.730
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	16.884	20.758	(3.942)	1.048
Dalaveca Incorporadora Ltda	ii	50,00	-	18.962	-	-	-
Dgc Agua Verde Ltda		94,99	94,99	20.817	32.196	4.735	(3.489)
Dgc Ecoville Dois Ltda		79,99	79,99	9.563	10.689	(2.952)	463
Dgc João Gualberto Ltda		94,99	94,99	34.965	29.202	6.428	5.981
Dgc Living Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda		94,99	94,99	14.326	7.207	(508)	1.946
Dgc Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda		94,99	94,99	7.694	5.714	(626)	(198)
Dgc Paulo Gorski Ltda		94,99	94,99	13.811	6.821	(7.331)	(2.640)
Dgc Pinheirinho Empreendimentos Imobiliários Ltda		94,99	94,99	24.405	18.531	(1.190)	(10.839)
Dgc Santa Quitéria Tres Ltda		94,99	94,99	7.668	12.394	1.082	(2.252)
Dover Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	23.851	15.852	16.321	5.607
Farroupilha Empreendimentos Imobiliários S/A		99,99	99,99	18.805	38.094	(2.280)	18.025
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	ii	50,00	-	11.902	-	-	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	34.210	32.604	11.455	(1.320)
Gcln Incorporações E Empreendimentos Ltda		79,99	79,99	48.620	50.431	(17.841)	(13.443)
Gcw Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda		59,99	59,99	15.323	14.608	(8)	(233)
Imperio Do Ocidente Incorporações Ltda	ii	50,00	-	15.248	-	-	-

		Lucro líquido (prejuízo)					
		Participação total-%		Patrimônio líquido		do período	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	50,00	-	45.498	-	-	-
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	29.498	30.755	3.343	4.279
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda		64,99	64,99	28.628	14.864	13.764	3.869
Lamballe Incorporadora Ltda	ii	40,00	-	25.709	-	-	-
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	10.908	8.777	6.748	(258)
Living Abaete Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	8.311	6.229	23.766	8.099
Living Afenas Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	7.983	39.489	17.892	23.940
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	7.351	4.674	(207)	(296)
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	36.932	41.522	7.606	10.511
Living Apiai Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	49.562	79.868	20.787	43.182
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	13.731	15.187	3.214	(475)
Living Batbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	20.111	10.782	14.762	10.555
Living Brotas Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,99	9.970	8.324	(1.026)	(98)
Living Carita Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	8.521	6.376	(724)	(1.676)
Living Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	6.480	4.954	7.121	1.713
Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	14.861	11.269	10.852	5.103
Living Nazare Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	8.624	27.159	4.122	14.328
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	117.425	144.683	32.006	71.926
Living Pirassununga Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	5.461	9.672	2.895	8.094
Living Pitangui Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	99,99	89,49	14.324	15.330	1.967	3.521
Living Pro Vance Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	15.608	8.324	2.405	(643)
Living Ribeirao Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	11.249	11.573	262	(1.098)
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99	99,99	159.231	161.355	5.225	3.610
Mac 11 De Junho Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,44	49,44	24.900	12.043	12.857	13.219
Mac Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,44	49,44	36.994	18.297	24.763	16.298
Mac Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,44	49,44	22.333	8.547	13.785	6.992
Mac Massachusetts Empreend Imobiliários Ltda		49,99	49,99	9.066	14.507	1.328	(213)
Mac Milao Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,44	49,44	12.506	10.176	2.330	75
Mac Nova York Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,44	49,44	27.736	12.599	15.137	11.518
Mac Nova Zelandia Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,44	49,44	7.620	16.080	7.845	10.913
Mac Otacilio Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,99	49,99	31.249	18.750	17.857	13.261
Mac Pionner-4 Empreend Imobiliários Ltda		49,99	49,99	14.041	13.172	(5)	(90)
Mac Rio Das Pedras Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,99	49,99	7.635	27.382	2.912	12.257
Mac Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,99	49,99	24.017	23.662	(5)	(112)
Mac Texas Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	21.079	19.502	(6)	(19)
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda		99,99	99,99	14.529	12.084	2.457	2.621
Mãos Dadas Empreendimentos Imobiliários S/A		40,00	40,00	8.716	8.653	584	1.102
Mnr6 Empreendimentos Imobiliários S/A		35,00	35,00	30.768	33.295	973	2.081
Oaxaca Incorporadora Ltda		99,99	99,99	113.892	119.764	(14.130)	39.199
Pascal 1777 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	i	49,50	49,99	11.082	17.065	1.283	7.853
Pirapitingui Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	49,50	49,99	10.812	1.730	14.077	9.178
Plano Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	16.948	14.652	11.725	(2.710)
Plano Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	15.422	13.757	14.886	15.923
Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,99	9.441	8.110	(2.445)	(48)
Plano Flamboyant Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	18.775	33.386	10.563	25.097
Plano Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	5.162	5.445	(865)	448
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	21.854	20.332	9.368	6.585
Plano Limoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,99	14.438	4.930	2.152	(343)
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	28.606	35.573	(643)	7.540
Plano Manguieira Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	12.311	9.930	(2.268)	(2.980)
Plano Mogno Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	30.351	32.666	10.359	26.059
Plano Palmeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	10.831	5.209	6.228	(1.965)
Plano Piracema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	i	100,00	78,99	23.682	21.278	(365)	(130)
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	i	100,00	78,98	23.390	26.244	(1.229)	6.483
Rgc Urbanismo Ltda	ii	50,00	-	14.893	-	(93)	-
Saint Simon Incorporações Ltda		74,99	74,99	5.485	15.634	5.129	7.169
Salmiana Empreendimentos S/A		49,99	49,99	6.465	6.626	138	(568)
Santo Eliseu Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,99	49,99	9.913	6.754	9	(2)
Scp - Balneario Costa Do Sol	ii	20,00	-	14.729	-	(278)	-
Scp Empreendimentos 2012		49,45	49,45	147.900	91.262	80.508	63.630
Scp Empreendimentos 2013		49,02	49,02	227.076	171.160	19.639	6.642
Scp Mac Projetos		48,25	48,25	5.271	7.819	1.695	18.487
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	90.762	60.873	(390)	(331)
Sk Antonio Macedo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		49,99	49,99	10.137	5.229	1.533	(19)
Sk Ipojuca Empreendimentos Imobilia	ii	49,99	-	13.657	-	(153)	-
Sk Joaquim Ferreira Lobo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		49,99	49,99	7.779	7.164	(121)	(75)
Sk Jurucê Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		49,99	49,99	17.729	17.265	(286)	(312)
Sk Mourato Coelho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		49,99	49,99	13.071	10.540	(187)	(257)
Spe Brasil Incorporações 55 Ltda	ii	50,00	-	19.666	-	-	-
Ssb Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	i	84,25	81,99	14.403	12.095	2.713	(3.607)
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	ii	80,00	-	12.815	-	105	-
Topazio Brasil Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	i	49,99	49,96	24.246	31.920	(174)	10.342
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliários Ltda		79,99	79,99	39.106	23.087	16.086	7.767
Venancio Aires Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		49,99	49,99	10.344	10.344	(8)	(53)
Vero Sta Isabel Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	i	100,00	78,98	29.768	57.910	(5.732)	39.882
Villa Real Incorporações Ltda		74,99	74,99	9.513	9.106	27	13
Vms Empreendimentos Imobiliários Spe S/A		81,99	81,99	63.869	65.672	(2.026)	(7.743)
Outras 191 SPEs				170.715	442.464	40.958	178.784

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação.
- (ii) Refere-se à constituição de nova empresa que atualmente não possui empreendimento em andamento.

c) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, podem ser assim demonstrados:

	% Part.		2015				2014			
	2015	2014	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido - (Prejuízo) do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido - (Prejuízo) do período
Abdo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	21.223	277	20.946	(7)	20.715	16	20.699	14
Andorra Empreendimentos Imobiliários Ltda	79,99	79,99	49.955	3.690	46.265	9.079	45.555	8.476	37.079	(4.024)
Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	59.017	22.584	36.432	6.327	112.453	52.838	59.615	(32.524)
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,00	94,99	46.721	12.779	33.942	14.611	35.835	16.504	19.331	4.463
Cabo Frio Incorporadora Ltda	50,00	50,00	34.393	18	34.375	(340)	34.267	34	34.233	(166)
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	39,99	57.890	26.233	31.657	10.498	52.633	31.805	20.828	4.099
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	26.656	66	26.589	(38)	22.280	137	22.143	7
Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	45.635	4.952	40.683	5.784	41.826	1.871	39.955	4.474
Chr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	190.977	146.649	44.328	17.918	119.564	93.229	26.335	30.362
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	295.709	106.202	189.578	17.506	233.960	67.751	166.209	50.068
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	203.207	108.245	94.962	(9.878)	191.037	118.110	72.927	(10.264)
Chr 025 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	125.901	2	125.899	8	138.403	14.173	124.230	26
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	195.657	122.711	72.946	(3.062)	191.107	118.048	73.059	(9.948)
Chr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	111.191	9.890	101.302	(6.445)	100.890	17	100.873	(77)
Ccisa 03 Incorporadora Ltda	25,00	25,00	87.021	9.854	77.167	5.536	82.081	10.450	71.631	2.401
Ccisa 05 Incorporadora Ltda	25,00	25,00	97.829	22.165	75.664	8.925	111.232	35.507	75.725	471
Cyrela Cop Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	32.132	9	32.123	(191)	31.610	166	31.444	(120)
Chilun Investimentos Imobiliários Ltda	25,00	25,00	32.963	2.864	30.099	4.015	71.770	17.905	53.865	18.531
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	25.862	291	25.571	4.830	41.817	15.248	26.569	10.403
Cury Construtora E Incomp S/A	50,00	50,00	586.248	202.701	383.547	131.467	515.415	129.398	386.017	135.031
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	99,99	99,99	131.443	9.209	122.234	(336)	154.099	10.425	143.674	65.406
Cyrela Aconegua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	55.990	2.988	53.002	2.698	61.149	4.279	56.870	(623)
Cyrela Andrade Mendonca Jcpm Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	85,00	85,00	127.196	82.961	44.235	9.880	244.490	186.652	57.838	1.996
Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	51.234	20.516	30.719	7.099	41.960	6.598	35.362	8.350
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	27.795	481	27.313	(13)	27.375	70	17.305	(148)
Cyrela Beazl Realy Rjz Empr Imobiliária Ltda	100,00	100,00	89.226	35.789	53.437	(25.106)	91.306	8.933	82.373	49.186
Cyrela Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	35.374	10.141	25.233	2.745	24.196	1.543	22.653	3.817
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	99,99	99,99	32.906	2.442	30.465	(7.064)	46.908	1.379	45.529	13.802
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	120.022	55.913	64.149	14.077	45.609	12.650	32.959	15.483
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	128.667	96.385	32.282	(12.209)	114.655	70.173	44.482	4.461
Cyrela Genwood De Investimento Imobiliária Ltda	95,74	95,74	29.450	5.263	24.187	226	24.139	4.872	19.267	12.214
Cyrela Imobiliária Ltda	100,00	100,00	72.723	10.049	62.674	7.872	97.024	9.330	87.694	(3.881)
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda	72,00	72,00	43.475	(0)	43.475	12.383	35.588	-	35.588	8.053
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	85.376	54.588	30.788	21.444	41.093	11.070	29.933	7.201
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	94.701	46.930	47.771	16.324	73.096	32.290	40.806	11.678
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	90,00	41.302	7.681	33.620	(3.906)	70.563	11.438	59.125	(10.960)
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	42.830	4.788	38.042	5.051	29.480	8	29.472	3.724
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	285.484	98.934	186.550	107.082	445.149	100.558	344.591	235.724
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	130.047	133.820	176.228	19.627	512.627	350.088	162.539	58.259
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliários Ltda	74,99	74,99	24.682	2.831	21.850	5.980	29.288	9.151	20.137	7.487
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	180.568	36.786	143.782	4.267	211.495	11.409	200.086	(53.764)
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A	80,00	80,00	30.012	0	30.011	180	143.556	113.737	29.819	(86)
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	148.844	97.519	51.324	44.009	170.397	113.574	56.823	36.847
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	153.217	105.618	47.599	6.375	131.727	74.731	56.996	70.392
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	245.863	147.073	98.790	67.840	433.360	303.824	129.536	104.216
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,99	75,99	65.743	10.639	55.104	(3.959)	59.506	693	58.813	(6)
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	346.659	239.248	107.411	(10.179)	319.412	211.680	107.732	53.468
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	99.386	12.223	87.163	(25.046)	125.802	-	125.802	90.674
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	97,44	97,44	111.931	252	111.679	13.280	122.861	-	122.861	14.731
Cyrela Rjz Jcgentio Empreendimentos Imobiliária Ltda	42,99	42,99	319.899	147.134	172.765	49.531	312.914	171.740	141.174	32.205
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda	82,99	82,99	27.859	470	27.389	3.796	46.238	350	45.888	19.448
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	89,49	392.829	270.527	122.302	41.395	480.397	410.638	69.759	(35.059)
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	44.603	11.056	33.548	19.751	50.166	17.369	32.797	12.797
Cyrela Volpago Participações Societárias S/A	99,99	99,99	112.426	327	112.099	3.516	127.117	21.595	105.522	70.098
Dgc Agua Verde Ltda	95,00	94,99	22.060	1.243	20.817	4.735	27.842	5.646	32.196	(3.489)
Dgc João Gualberto Ltda	95,00	94,99	54.031	19.066	34.965	6.428	43.396	14.194	29.202	5.981
Dgc Pinheirinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	94,99	94,99	24.996	591	24.405	(1.190)	58.736	40.205	18.531	(10.839)
Dover Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	52.412	28.561	23.851	16.321	27.548	11.696	15.852	5.607
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	84,99	84,99	23.251	12	23.239	(24)	23.162	9	23.153	(22)
Ganbaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	39.878	5.668	34.209	11.455	39.054	6.450	32.604	(1.320)
Gcln Incorporações E Empreendimentos Ltda	80,00	79,99	78.386	29.766	48.620	(17.841)	126.273	75.842	50.431	(13.443)
Gliese Incorporadora Ltda	57,53	57,53	138.716	90.560	48.157	1.210	146.641	99.695	46.946	1.072
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	99,99	855.606	156.423	699.183	47.284	937.803	304.924	632.879	30.893
Inacema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	54.469	13	54.456	(239)	43.145	146	42.999	9
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	149.850	104.352	45.499	-	-	-	-	-
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	35.843	6.344	29.499	3.343	45.097	14.342	30.755	4.279
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	64,99	41.629	13.001	28.628	13.764	34.478	19.614	14.864	3.869
Lamballe Incorporadora Ltda	40,00	-	56.608	30.900	25.709	-	-	-	-	-
Lider Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	37.892	2.289	35.602	(6.002)	53.829	12.572	41.257	(1.356)
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	122.648	85.715	36.932	7.606	69.856	28.334	41.522	10.511
Living Apiai Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	117.590	68.029	49.561	20.787	150.206	70.338	79.868	43.182
Living Batbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	55.976	35.865	20.111	14.762	23.669	12.887	10.782	10.555
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	50,00	106.009	84.635	21.374	29.381	22.117	10.816	11.301	10.357
Living Empreendimentos Imobiliários Sa	99,99	99,99	714.757	29.765	684.992	181.396	978.753	61.463	917.290	248.643
Living Munhoz Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	25.891	-	25.891	(427)	9.403	22	9.381	(280)
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	301.997	184.572	117.425	32.006	370.843	226.160	144.683	71.926
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	174.627	15.396	159.231	5.225	182.793	21.438	161.355	3.610
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	86.003	686	85.317	1.613	92.546	30.707	61.839	(10)
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	49,97	35.541	27	35.515	(464)	41.590	11	41.579	11.478
Mac 11 De Junho Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,44	49,44	37.451	12.551	24.900	12.857	33.846	21.803	12.043	13.219
Mac Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,44	49,44	88.993	51.999	36.994	24.763	55.704	37.407	18.297	16.298
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	749.249	25.742	723.507	126.871	752.243	79.733	673.010	150.396
Mac Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,44	49,44	46.104	23.772	22.332	13.785	27.211	18.664	8.547	6.992
Mac Nova York Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,44	49,44	34.226	6.490	27.736	15.137	37.954	25.355	12.599	11.518
Mac Otacilo Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,99	49,99	79.759	48.509	31.249	17.857	46.511	27.761	18.750	13.261
Mac Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,99	49,99	26.120	2.103	24.017	(5)	25.763	2.101	23.662	(112)
Mac Texas Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	22.998	1.918	21.079	(6)	21.004	1.502	19.502	(19)
Mac Veneza Empreendimentos Imobiliária Ltda	74,51	74,51	27.558	23	27.534	(6)	26.342	72	26.270	(49)

	% Part.		2015				jul/05			
	2015	2014			Patrimônio Líquido	Lucro Líquido - (Prejuízo) do período			Patrimônio Líquido	Lucro Líquido - (Prejuízo) do período
			Ativo	Passivo			Ativo	Passivo		
Miró Empreendimentos Imobiliários S/A	35,00	35,00	40.679	9.911	30.768	973	42.405	9.110	33.295	2.081
Oaxaca Incorporadora Ltda	99,99	99,99	209.190	95.298	113.892	(14.130)	304.405	184.641	119.764	39.199
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	100,00	78,99	416.153	93.677	322.477	70.680	454.301	97.350	356.951	107.546
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00	91,59	147.031	61.793	85.238	82.009	140.877	47.649	93.228	47.344
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	78,98	47.316	25.462	21.854	9.368	27.491	7.159	20.332	6.585
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	78,98	35.618	7.012	28.606	(643)	39.462	3.889	35.573	7.540
Plano Mogno Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	78,98	66.052	35.701	30.351	10.359	58.758	26.092	32.666	26.059
Plano Piracema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00	78,99	30.088	6.406	23.682	(365)	27.768	6.490	21.278	(130)
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	78,98	57.301	33.912	23.389	(1.229)	35.669	9.425	26.244	6.483
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza E I S/A	45,00	45,00	68.567	46.177	22.391	420	93.598	47.940	45.658	7.129
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	53.209	10.815	42.394	2.510	46.859	13.138	33.721	(4.906)
Scp Empreendimentos 2012	49,45	49,45	150.125	2.225	147.900	80.508	156.516	65.254	91.262	63.630
Scp Empreendimentos 2013	49,02	49,02	227.077	-	227.077	19.639	176.538	5.378	171.160	6.642
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	93.190	2.428	90.762	(390)	89.617	28.744	60.873	(331)
Sk Edison Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	65,00	65,00	88.441	50.814	37.627	37.552	39.089	16.279	22.810	15.406
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	146.536	875	145.661	48.381	134.105	1.389	132.716	41.538
Spe Brasil Incorp 20 Ltda	50,00	50,00	24.747	0	24.747	(15)	24.270	-	24.270	(13)
Spe Chi Cv Incorporacoes Ltda	50,00	-	69.867	41.256	28.611	198	-	-	-	-
Spe Faicalville Incorp 1 Ltda	50,00	50,00	45.394	12.382	33.012	(197)	64.743	36.394	28.349	8.867
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	59,99	59,99	30.427	865	29.562	3.182	21.245	680	20.565	(241)
Tapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	33,00	24,75	123.670	5.742	117.928	88	25.610	95	25.515	80
Topazio Brasil Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	49,96	25.656	1.410	24.246	(174)	35.045	3.125	31.920	10.342
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliários Ltda	79,99	79,99	90.564	51.458	39.106	16.086	47.834	24.747	23.087	7.767
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100	90	57.535	31.120	26.415	(1)	57.563	31.153	26.410	(124)
Vero Sta Isabel Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100	78,98	53.943	24.175	29.768	(5.732)	138.618	80.708	57.910	39.882
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	75	69,51	153.884	47.262	106.622	(1.235)	164.839	78.712	86.127	(250)
Vnss Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	81,99	81,99	90.012	26.143	63.869	(2.026)	110.506	44.834	65.672	(7.743)
Outras 538 SPEs			4.892.113	2.952.389	1.939.731	252.985	5.959.284	3.094.798	2.864.486	392.678

d) Investimentos no exterior:

As contas patrimoniais da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd. (sediada em Bahamas), cuja moeda funcional corresponde ao dólar norte-americano, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2015 - R\$3,9048 (R\$2,6562 em 31 de dezembro de 2014).

As demonstrações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2015 - R\$0,3017 (R\$0,3172 em 31 de dezembro de 2014).

e) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

	Participação - %				Lucro líquido (prejuízo)				Investimento		Equivalência	
	2015		2014		Patrimônio líquido		do período					
	Total	Direta	Total	Direta	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	19.877	22.833	(2.956)	1.286	9.939	11.417	(1.478)	643
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	18.847	19.092	(233)	(383)	9.424	9.548	(117)	(191)
Bello Villarrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	-	-	12.220	-	148	-	6.110	-	74	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	34.375	34.233	(340)	(166)	17.188	17.117	(170)	(83)
Camargo Correa Cyrela Empr Im Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	9.189	8.858	(57)	13	4.595	4.429	(29)	6
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	32,50	32,50	189.578	166.209	17.506	50.068	61.613	54.018	5.689	16.272
Chi Lxxviii Incorporações Ltda	50,00	50,00	49,99	-	19.281	-	834	-	9.641	-	417	-
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	25.571	26.569	4.830	10.403	12.786	13.284	2.415	5.202
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	10.110	11.478	(12)	1.116	5.055	5.739	(6)	558
Cury Construtora E Incorp S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	383.546	386.017	131.467	135.031	191.773	192.903	65.734	79.459
Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Partic	1,57	1,47	1,27	1,27	1.200.630	799.213	23.308	97.874	18.850	10.150	366	1.243
Cyrsa S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	12.553	83.185	1.767	6.272	6.276	41.592	884	3.136
Dalaveca Incorporadora Ltda	50,00	-	-	-	18.962	-	-	-	9.481	-	-	-
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	85,00	84,99	84,99	84,99	23.240	23.153	(24)	(22)	19.753	19.680	(20)	(19)
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	50,00	-	-	-	11.902	-	-	-	5.951	-	-	-
Gliese Incorporadora Ltda	57,54	57,53	57,53	57,53	48.156	46.946	1.210	1.072	27.708	27.011	696	617
Imperio Do Ocidente Incorporações Ltda	50,00	-	-	-	15.248	-	-	-	7.624	-	-	-
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	-	-	45.498	-	-	-	22.750	-	-	-
Lamballe Incorporadora Ltda	40,00	-	-	-	25.709	-	-	-	10.284	-	-	-
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	49,97	49,97	35.515	41.979	(464)	11.478	17.758	20.977	(232)	5.735
Marques De Itu Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	19.065	21.314	3.867	3.390	9.533	10.657	1.934	1.695
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	6.169	5.856	(1)	(65)	3.085	2.928	(1)	(32)
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	14.000	21.499	(7.482)	3.034	7.000	10.749	(3.741)	1.517
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza E I S/A	45,00	15,00	45,00	15,00	22.391	45.658	420	7.129	10.076	6.849	189	1.069
Rgc Urbanismo Ltda	50,00	-	-	-	14.893	-	(93)	-	7.447	-	(47)	-
Rouxinol Salvador A Lende Empr Imobiliária Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	17.629	41.332	(886)	4.138	8.815	20.667	(443)	2.069
Savona Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	6.258	20.016	5.670	11.585	3.129	10.008	2.835	5.793
Scp Isla	50,00	50,00	50,00	50,00	6.656	14.127	1.047	4.359	3.328	7.063	524	2.179
Scp - Balneario Costa Do Sol	20,00	-	-	-	14.729	-	(278)	-	2.946	-	(56)	-
Scp Veredas Burtis Fase II	6,00	6,00	6,00	6,00	18.959	5.190	4.903	(361)	1.137	311	294	(22)
Spe Brasil Incorp 20 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	24.746	24.270	(15)	(13)	12.374	12.134	(8)	(7)
Spe Brasil Incorp 28 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	19.111	12.221	6.661	2.694	9.556	6.110	3.331	1.347
Spe Brasil Incorp 29 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	11.488	7.179	3.481	5.396	5.744	3.590	1.741	2.698
Spe Brasil Incorporações 55 Ltda	50,00	-	-	-	19.666	-	-	-	9.833	-	-	-
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	12.704	9.955	2.722	386	6.352	4.978	1.361	193
Spe Chi Cv Incorporacoes Ltda	50,00	50,00	-	-	28.611	-	198	-	14.306	-	99	-
Spe Faicalville Incorp 1 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	33.012	28.349	(3102)	8.867	16.506	14.175	(99)	4.434
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	59,99	59,99	59,99	29.562	20.565	3.182	(241)	17.737	12.339	1.909	(144)
Tapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	33,00	33,00	24,75	24,75	117.927	25.515	88	80	38.916	6.315	29	20
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	-	-	-	12.815	-	105	-	10.253	-	84	-
Outras 68 SPEs					185.713	203.011	9.701	(23.146)	73.209	137.876	(10.513)	(17.166)
									745.841	694.614	73.645	118.221

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 31.12.2013	1.380	5.890	10.538	362	92	16.641	34.903
Adições	12	18	219	-	-	42	291
Saldo em 31.12.2014	1.392	5.908	10.757	362	92	16.683	35.194
Adições	14	7	340	12	-	78	451
Saldo em 31.12.2015	1.406	5.915	11.097	374	92	16.761	35.645

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 31.12.2013	(652)	(2.536)	(6.772)	(137)	(92)	(12.457)	(22.646)
Depreciações	(120)	(590)	(1.385)	(36)	-	(1.471)	(3.602)
Saldo em 31.12.2014	(772)	(3.126)	(8.157)	(173)	(92)	(13.928)	(26.248)
Depreciações	(121)	(590)	(1.155)	(36)	-	(1.380)	(3.282)
Saldo em 31.12.2015	(893)	(3.716)	(9.312)	(209)	(92)	(15.308)	(29.530)
Saldo residual em 31.12.2014	620	2.782	2.600	189	-	2.755	8.946
Saldo residual em 31.12.2015	513	2.199	1.785	165	-	1.453	6.115

Custo:	Consolidado							Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	
Saldo em 31.12.2013	7.078	13.296	16.512	1.082	243	24.046	441.698	503.955
Adições	514	633	480	5	-	1.420	81.255	84.307
Saldo em 31.12.2014	7.592	13.929	16.992	1.087	243	25.466	522.953	588.262
Adições	1.072	305	755	(4)	-	336	24.285	26.749
Saldo em 31.12.2015	8.664	14.234	17.747	1.083	243	25.802	547.238	615.011

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)	Estande de Vendas (ii)	
Saldo em 31.12.2013	(3.481)	(5.141)	(10.711)	(412)	(159)	(17.534)	(309.954)	(347.392)
Depreciações	(850)	(1.367)	(2.212)	(107)	(25)	(2.121)	(62.746)	(69.428)
Saldo em 31.12.2014	(4.331)	(6.508)	(12.923)	(519)	(184)	(19.655)	(372.700)	(416.820)
Depreciações	(1.518)	(1.670)	(1.986)	(109)	(34)	(1.788)	(51.415)	(58.520)
Saldo em 31.12.2015	(5.849)	(8.178)	(14.909)	(628)	(218)	(21.443)	(424.115)	(475.340)
Saldo residual em 31.12.2014	3.261	7.421	4.069	568	59	5.811	150.253	171.442
Saldo residual em 31.12.2015	2.815	6.056	2.838	455	25	4.359	123.123	139.671

- (i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que podem variar de três até cinco anos.
- (ii) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo médio de 26 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”.

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora					
	Marcas e patentes	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Subtotal	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2013	37	60.311	22.182	82.530	110.045	192.575
Adições	-	6.456	17	6.473	14.257	20.730
Saldo em 31.12.2014	37	66.767	22.199	89.003	124.302	213.305
Adições	-	5.853	2.833	8.686	13.915	22.601
Saldo em 31.12.2015	37	72.620	25.032	97.689	138.217	235.906

Amortização:	Controladora					
	Marcas e patentes	10% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Subtotal	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2013	-	(14.537)	(8.659)	(23.196)	(97.024)	(120.220)
Amortizações	-	(6.146)	(2.634)	(8.780)	(4.012)	(12.792)
Saldo em 31.12.2014	-	(20.683)	(11.293)	(31.976)	(101.036)	(133.012)
Amortizações	-	(6.850)	(3.052)	(9.902)	(455)	(10.357)
Saldo em 31.12.2015	-	(27.533)	(14.345)	(41.878)	(101.491)	(143.369)
Saldo residual em 31.12.2014	37	46.084	10.906	57.027	23.266	80.293
Saldo residual em 31.12.2015	37	45.087	10.687	55.811	36.726	92.537

Custo:	Consolidado					
	Marcas e patentes	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Subtotal	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2013	108	71.484	36.294	107.886	112.293	220.179
Adições	-	6.456	6.204	12.660	16.657	29.317
Saldo em 31.12.2014	108	77.940	42.498	120.546	128.950	249.496
Adições	(36)	10.804	1.537	12.305	10.572	22.877
Transferências internas	-	-	-	-	(12.357)	(12.357)
Saldo em 31.12.2015	72	88.744	44.035	132.851	127.165	260.016

Amortização:	Consolidado					
	Marcas e patentes	10% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2013	-	(17.060)	(16.519)	(33.579)	(95.977)	(129.556)
Amortizações	-	(10.230)	(4.692)	(14.922)	(4.250)	(19.172)
Saldo em 31.12.2014	-	(27.290)	(21.211)	(48.501)	(100.227)	(148.728)
Amortizações	-	(10.934)	(6.500)	(17.434)	(8.764)	(26.198)
Saldo em 31.12.2015	-	(38.224)	(27.711)	(65.935)	(108.991)	(174.926)
Saldo residual em 31.12.2014	108	50.650	21.287	72.045	28.723	100.768
Saldo residual em 31.12.2015	72	50.520	16.324	66.916	18.174	85.090

Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos.

Para os demais intangíveis, a Administração efetua revisão periódica da vida útil dos intangíveis da Companhia. Alguns intangíveis possuem vida útil definida com as seguintes taxas médias de amortização: 15% para gastos com implantação e 20% para direito de uso de software.

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

	Controladora					
	Saldo em 31.12.2013	Mais Valia	Amortização	Saldo em 31.12.2014	Mais Valia	Amortização
Mais-valia na Companhia						
Belgica Empreendimento Imobiliario Ltda.	1.185	1.900	(3.085)	-	104	(52)
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda.	68	-	-	68	-	-
Rouxinol Salvador Alende Enpr Imob Ltda.	19	-	(16)	3	-	(2)
Cyrela Malasia Empreendimentos imobiliários Ltda.	-	-	-	-	13.811	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000	-	-	10.000	-	-
LC Empreend Imob Spe Ltda.	2	-	(2)	-	-	-
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltd	36	-	(27)	9	-	1
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	24	-	(22)	2	-	(0)
Calafete Investimento Imobiliária Ltda	16	-	-	16	-	(15)
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	447	-	(305)	142	-	(110)
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	234	-	(160)	74	-	(57)
Saracura - Investimento Imobiliária Ltda	25	-	-	25	-	(24)
Lombok Incorporadora Ltda	53	-	(45)	8	-	(2)
Oaxaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	912	-	(350)	562	-	(194)
Spe Mg 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.410	-	4.410	-	-
Spe Mg 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.658	-	4.658	-	-
Spe Mg 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3.289	-	3.289	-	-
Total	13.021	14.257	(4.012)	23.266	13.915	(455)

	Consolidado						
	Saldo em 31.12.2013	Mais Valia	Amortização	Saldo em 31.12.2014	Transferência Para Estoque	Mais Valia	Amortização
Mais-valia na Companhia							
Belgica Empreendimento Imobiliario Ltda.	1.185	1.900	(3.085)	-	-	104	(52)
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda.	68	-	-	68	-	-	-
Rouxinol Salvador Alende Enpr Imob Ltda.	19	-	(16)	3	-	-	(2)
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000	-	-	10.000	-	-	-
LC Empreend Imob Spe Ltda.	2	-	(2)	-	-	-	-
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda	36	-	(27)	9	-	-	1
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	24	-	(22)	2	-	-	-
Calafete Investimento Imobiliária Ltda	16	-	-	16	-	-	(15)
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	447	-	(305)	142	-	-	(110)
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	234	-	(160)	74	-	-	(57)
Saracura - Investimento Imobiliária Ltda	25	-	-	25	-	-	(24)
Lombok Incorporadora Ltda	53	-	(45)	8	-	-	(2)
Oaxaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	912	-	(350)	562	-	-	(194)
Spe Mg 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.410	-	4.410	(4.410)	-	-
Spe Mg 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.658	-	4.658	(4.658)	-	-
Spe Mg 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3.289	-	3.289	(3.289)	-	-
Subtotal	13.021	14.257	(4.012)	23.266	(12.357)	104	(455)
Mais-valia das Investidas							
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	1.814	2.400	-	4.214	-	(1.076)	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	107	-	(107)	-	-	-	-
Living Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	-	(3)	-	-	-	1
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.371	-	(128)	1.243	-	-	(14)
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	-	-	-	-	-	11.544	(8.296)
Total	3.295	2.400	(238)	5.457	-	10.468	(8.309)
Total no Consolidado	16.316	16.657	(4.250)	28.723	(12.357)	10.572	(8.764)

Em 31 de dezembro de 2015, o saldo de mais valia é proveniente substancialmente de contas a receber de clientes e são apropriados ao resultado a medida que estes ativos são realizados, conforme evolução das obras.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Empréstimos - operação Swap	-	60.078	-	60.078
Empréstimos - moeda nacional	695.323	530.000	895.446	791.916
Financiamentos - moeda nacional	-	-	2.315.645	2.225.470
Juros a Pagar - Financiamento	-	-	7.039	5.650
Juros a pagar - moeda nacional	11.024	6.933	13.661	10.142
Juros a pagar - operação Swap	375	319	375	319
Gastos - moeda nacional	(2.414)	-	(2.415)	-
	704.308	597.330	3.229.751	3.093.575
Circulante	149.131	147.330	1.057.440	1.119.372
Não Circulante	555.177	450.000	2.172.311	1.974.203

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

- Em 31 de dezembro de 2015, as linhas de crédito de curto e longo prazo totalizavam R\$895.446, sendo R\$200.000 com encargos de 111,5% do CDI, R\$40.147 com encargos pela TR acrescida de 8,1050% ao ano, R\$102.415 com encargos pela Taxa Referencial - TR acrescida de 8,75% ao ano, R\$150.000 com encargos de 112% do CDI, R\$ 202.762 com encargos pela TR acrescida de 9,72% ao ano, R\$1.049 com encargos de 3,5% ao ano, R\$368 com encargos de 6% ao ano, R\$90.000 com encargos de 100% do CDI acrescido de 0,7030% ao ano, R\$99.514 com encargos pela Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP acrescida de 3,78% ao ano, R\$6.681 com encargos pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA acrescido de 12% ao ano, R\$2.000 com encargos de 100% do CDI acrescido de 1,5% ao ano e R\$510 com encargos de 9,5% ao ano (em 31 de dezembro de 2014, as linhas de crédito de curto e longo prazos totalizavam R\$791.916, sendo R\$200.000 com encargos de 111,5% do CDI, R\$50.624 com encargos de 117,85% do CDI, R\$100.000 com encargos de 100% do CDI acrescido de 0,7030% ao ano, R\$100.000 com encargos pela Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP acrescida de 3,78% ao ano, R\$7.043 com encargos pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA acrescido de 12% ao ano, R\$1.049 com encargos de 3,5% ao ano, R\$150.000 com encargos de 112% do CDI, R\$100.000 com encargos pela Taxa Referencial - TR acrescida de 8,75% ao ano, R\$80.000 com encargos pela TR acrescida de 8% ao ano, R\$2.200 com encargos de 100% do CDI acrescido de 1% ao ano e R\$1.000 com encargos de 100% do CDI acrescido de 1,5% ao ano). Em garantia de alguns dos referidos empréstimos foram oferecidos avais do acionista controlador, garantias de recebíveis imobiliários e fiança bancária. Para as linhas de crédito no montante de R\$150.000, R\$101.890 e R\$80.034, existem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que serão abordados posteriormente;
- Em 31 de dezembro de 2015, os financiamentos de R\$2.315.645 (R\$2.225.470 em 31 de dezembro de 2014) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,30% e 10,2% ao ano, acrescidos de TR. Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos

compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

- Em 8 de junho de 2015, a Companhia contratou uma operação de “swap pré x DI” onde fica ativa na taxa pré de 10,52% ao ano e passiva na taxa de 85,03% do CDI. Essa operação está relacionada à dívida no valor de R\$202.762, conforme mencionada acima, e possui as mesmas datas de vencimento.

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, R\$212.109 (R\$158.984 em 31 de dezembro de 2014).

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2017	100.000	-	958.305	1.072.642
2018	252.415	100.000	762.592	418.418
2019	202.762	100.000	305.291	380.640
2020	-	250.000	59.461	20.179
2021	-	-	23.198	9.186
2022	-	-	10.315	9.903
2023 a 2027	-	-	53.149	63.235
Total	555.177	450.000	2.172.311	1.974.203

As movimentações dos saldos da rubrica “Empréstimos e financiamentos”, em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Saldo Inicial	597.330	414.024	3.093.575	2.795.855
Adições	200.000	336.827	2.046.566	2.069.038
Pagamento do principal	(100.578)	(156.828)	(1.934.220)	(1.798.935)
Pagamento de juros	(77.464)	(60.143)	(269.832)	(205.671)
Juros e encargos	85.020	63.450	293.662	233.288
Saldo Final	704.308	597.330	3.229.751	3.093.575

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 0,8
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 2015.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

Características	CYRE 12	CYRE 22	CYRE 16
Série Emitida	Segunda	Segunda	Única
Tipo de Emissão	Simple	Simple	Simple
Natureza Emissão	Publica	Publica	Publica
Espécie da Debêntures	Quirografária	Quirografária	Quirografária
Forma de Pagamento do Juros	Semestral	Semestral	Semestral
Data da Emissão	05/01/2008	05/01/2008	21/08/2012
Data de Vencimento	05/01/2018	05/01/2018	21/08/2017
Condição de Remuneração	100% DI + 0,65% a.a.	100% DI + 0,65% a.a.	100% DI + 1,20% a.a.
Parcelas de Amortização	1	1	1
Valor Nominal (unitário)	10	10	500
Títulos Emitidos (unidade)	24.975	24.975	400
Títulos em Circulação (unidade)	10	4.253	200
Títulos Resgatados (unidade)	(24.965)	(20.722)	(200)

	CYRE 12	CYRE 22	CYRE 16	2015	2014
Debêntures a Pagar	100	42.530	100.000	142.630	242.630
Gastos com Emissão	(857)	(857)	(1.099)	(2.813)	(2.813)
(-) Amortização dos Gastos	857	857	1.099	2.813	2.476
Gastos com Emissão à Amortizar	-	-	-	-	(337)
Juros sobre Debêntures a Pagar	7	2.990	3.019	6.016	11.222
	107	45.520	103.019	148.646	253.515
Circulante	7	2.990	3.019	6.016	11.222
Não Circulante	100	42.530	100.000	142.630	242.293

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.

Em maio de 2014, a Companhia efetuou o resgate antecipado parcial da 6ª emissão de debêntures denominada CYRE 16 no valor de R\$200.000.

Em outubro de 2015 a Companhia efetuou a amortização antecipada da 6ª emissão de debêntures denominada CYRE 16 no valor de R\$100.000.

Os juros de debêntures, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram R\$426 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (R\$10.004 em 31 de dezembro de 2014).

Entre as debêntures emitidas pela Companhia com saldo em 31 de dezembro de 2015, apenas as CYRE 12 e CYRE 22 possuem cláusula de repactuação, tendo ocorrido nos anos de 2010 e 2011.

Os saldos do passivo não circulante têm a seguinte composição:

Ano	2015	2014
24 meses	100.000	99.876
36 meses	42.630	99.876
48 meses	-	42.541
Total	142.630	242.293

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

	2015	2014
Saldo inicial	253.515	717.061
Pagamento de principal	(100.000)	(454.200)
Pagamento de juros	(35.941)	(58.349)
Juros e encargos	31.072	49.003
Saldo final	148.646	253.515

b) Cláusulas contratuais restritivas

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

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,7 (i)
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

(i) Na debênture CYRE 16, o cálculo obtido deverá ser igual ou inferior 0,8.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2015.

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

Em 14 de junho de 2011, a controlada Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Securitizadora”) realizou sua 1ª série da 1ª emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de fevereiro de 2011. Em 21 de maio de 2012, a Securitizadora realizou a 2ª emissão das operações de CRIs, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de maio de 2012. Em 7 de outubro de 2013, a Securitizadora realizou a 3ª emissão de CRIs, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de setembro de 2013. Em 24 de junho de 2014, a Securitizadora realizou a 4ª emissão de CRIs, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 6 de junho de 2014.

A colocação dos CRIs no mercado da 1ª série da 1ª emissão ocorreu por meio da oferta pública de 900 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$300, perfazendo R\$270.000, a 2ª emissão com valor unitário de R\$334, perfazendo R\$300.000, a 3ª emissão com valor unitário de R\$325, perfazendo R\$130.000, e a 4ª emissão com valor unitário de R\$312, perfazendo R\$50.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da 1ª e 2ª emissões contam com garantia representada pela cessão fiduciária de:

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

Os instrumentos particulares possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer, que devem ser cumpridas trimestralmente. Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2015.

Os CRIs da 1ª, 2ª e 3ª emissões têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de uma CCB, de emissão da Companhia, já os CRI da 4ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de CCB de emissão da Plano & Plano Construções e Participações, empresa controlada pela Companhia, representadas por uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI emitida por instituições financeiras, credoras das CCB, que posteriormente foram adquiridas pela Securitizadora em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”) e contrato de cessão. A Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da

CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, respectivamente.

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs foram utilizados exclusivamente, pela Securitizadora, para o pagamento do valor da cessão da CCI, sendo o destino final dos recursos captados o financiamento, direto ou por meio de participação societária da controladora em sociedades de propósito específico, de gastos com obras atuais ou futuras relativas aos empreendimentos residenciais. Os riscos e benefícios dos Créditos Imobiliários continuam com o grupo econômico, dessa forma, o saldo consolidado no passivo, apresentado nas demonstrações financeiras, pode ser assim demonstrado:

Emissão	Controladora					
	2015			2014		
	Valor Captado	Juros a pagar	Total	Valor Captado	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	537	43.737	43.200	421	43.621
1ª série da 2ª emissão - código 11F0013690	300.000	4.454	304.454	300.000	3.496	303.496
1ª série da 3ª emissão - código 13J0013455	-	-	-	130.000	3.508	133.508
	343.200	4.991	348.191	473.200	7.426	480.625
Circulante	150.000	4.991	154.991	130.000	7.426	137.426
Não circulante	193.200	-	193.200	343.200	-	343.200

Emissão	Consolidado					
	2015			2014		
	Valor Captado	Juros a pagar	Total	Valor Captado	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	537	43.737	43.200	421	43.621
menos:						
Despesas com emissão de CRI 1ª série da 2ª emissão - código 11F0013690	(583)	-	(583)	(661)	-	(661)
menos:						
Despesas com emissão de CRI 1ª série da 3ª emissão - código 13J0013455	(1.096)	-	(1.096)	(1.900)	-	(1.900)
1ª série da 4ª emissão - código 14F0626699	-	-	-	130.000	3.508	133.508
	16.667	35	16.702	50.000	66	50.066
	358.188	5.026	363.214	520.639	7.491	528.130
Circulante	164.988	5.026	170.014	163.334	7.491	170.825
Não circulante	193.200	-	193.200	357.305	-	357.305

O saldo apresentado na controladora não contempla as despesas com emissão, pois são responsabilidade da “Securitizadora”.

As principais características da 1ª série, considerando as 1ª, 2ª, 3ª e 4ª emissões, são:

Características	1ª série da 1ª emissão (i)	1ª série da 2ª emissão (ii)	1ª série da 3ª emissão (i)	1ª série da 4ª emissão (i)
Data de emissão	14/06/2011	21/05/2012	07/10/2013	24/06/2014
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1º de junho de 2023.	Juros semestrais e valor principal será pago em duas parcelas sendo a 1ª no 4º ano e a 2ª no 5º ano contados da data de emissão.	Juros semestrais e valor principal em 08 de outubro de 2015.	Juros semestrais e valor principal em 24 de junho de 2016.
Valor nominal unitário na emissão	300	334	325	312
Quantidade de certificados emitidos	900	900	400	160
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 107% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 108% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI calculada e divulgada pela CETIP acrescida de 0,80% a.a.	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 101,50% da taxa DI calculada e divulgada pela CETIP
Retenção	Não houve	Não houve	Não houve	Não houve
Cláusulas contratuais restritivas	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.	Não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas informações consolidadas auditadas e verificadas pela Securitizadora a partir do balanço patrimonial trimestral: (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); (ii) a razão entre (A) a soma de 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 (iii) 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.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Avalista com base em suas informações consolidadas auditadas e verificadas pelo Credor ("Índices Financeiros") a partir do balanço trimestral referente a junho/2014: (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma da Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e (iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesas Financeiras 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 1 de outubro de 2015, a Companhia obteve, através de agência de "rating", relatório contemplando a avaliação de risco de Ba2 (escala global) e de Aa2 (escala nacional). Conforme previsto na Instrução CVM nº 414/04, a Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização a cada três meses, uma vez que referida Instrução exige essa atualização para operações de valor nominal unitário igual ou superior a R\$300.

Os juros dos CRIs, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram R\$1.025 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (R\$19.510 em 31 de dezembro de 2014).

Em 30 de junho de 2014, a Securitizadora (empresa controlada pela Companhia) optou por não repactuar as cláusulas da 1ª emissão de CRIs com vencimento em 2023. Em 2 de junho de 2014, a Companhia efetuou o resgate no montante de R\$226.800, e o montante de R\$43.200 permanece com vencimento em 2023 e encargos de 107% do CDI.

Em 9 de março de 2015, a Securitizadora (empresa controlada pela Companhia) efetuou o resgate antecipado total da 3ª emissão de CRIs, no valor de R\$130.000, com encargos de CDI mais 0,80% ao ano.

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2015	2014	12/2015	2014
Saldo inicial	480.626	708.165	528.130	700.832
Adições	-	-	-	50.223
Pagamento do Principal	(130.000)	(226.800)	(163.333)	(226.800)
Pagamento de juros	(53.105)	(66.110)	(58.450)	(67.512)
Juros e encargos	50.670	65.371	56.867	71.387
Saldo final	348.191	480.626	363.214	528.130

13. PARTES RELACIONADAS

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

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

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

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Agin Vergueiro Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	782	292	2.201	2.174	782	292	2.201	2.174
Aldeia Da Colina Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	672	1.205	-	-	672	1.205	-	-
Anastacio Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.418	-	-	-	2.418	-	-
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.706	12.138	8.719	1	-	-	3.525	2.464
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	-	-	11.804	10.850	-	-	11.804	10.850
Austrália Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.836	17	-	17	-	-	-	631
Austria Incorporadora Ltda	2.127	-	-	-	2.127	-	-	-
Barao De Miracema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	2.119	2.450	-	-	-	-	-	-
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.588	-	-	-	11.470	-	-	-
Ccp Propriedades	-	-	3.132	3.132	-	-	3.132	3.132
Chiachiaretta Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	19	-	19	-	-	203	903
Chl Lxxviii Incorporações Ltda	6.353	-	2.750	-	6.353	-	2.750	-
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	7	374	3.184	598	7	374	3.184	598
Construtora Santa Isabel Ltda	996	-	-	-	996	-	-	-
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.544	-	10.218	364	2.544	-	10.218	364
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda	580	-	-	-	-	-	-	152
Country De Investimento Imobiliária Ltda	279	1.628	-	-	574	587	11	487
Cury Construtora E Incorp S/A	28.470	432	1.454	-	28.470	432	1.454	-
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	268	3	364	3	4.328	-	2.678	-
Cyrela Andrade Mendonca Jcpm Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	4	8	-	-	-	6	7.138	1.233
Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	3.400	-	-	-	-	-	-
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	615	-	-	-	72	-	-	43
Cyrela Br Realty S/A Empreene E Particip	805	-	310	-	486	-	-	-
Cyrela Bracy De Investimento Imobiliária Ltda	-	683	-	417	-	249	-	332
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.073	10.000	-	-	-	-	-	-
Cyrela Brazil Realty Rjz Empr Imobiliária Ltda	-	5.800	-	-	473	432	-	-
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda	3.745	4.399	-	-	69	-	1.344	-
Cyrela Construtora Ltda	1.588	1	49	2	4	6	10	6
Cyrela Costa Rica Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.833	15.037	-	3	-	28	-	25
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.883	2.151	-	245	-	239	-	209
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliários Ltda	806	400	-	-	-	-	-	-
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.837	3.452	-	-	-	-	-	-
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda	785	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	1.271	698	-	8	-	-	-	-
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	26.311	-	211	1	206	-	181
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.815	25.283	-	9	-	22	-	7
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.147	3.150	-	-	-	-	-	-
Cyrela Imobiliária Ltda	-	688	-	4.677	55	-	161	-
Cyrela Investimentos E Participações Ltda	-	-	-	-	-	-	2.564	-
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	859	-	-	-	-	-	-
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1.291	-	1	-	-	-	11
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.403	280	-	280	-	280	1.100	280
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.602	405	-	405	-	394	-	346
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	391	3.020	-	28	-	3.020	-	28
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.644	-	-	-	11.415	-	-	-
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.335	-	-	16	-	-	-	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	45.521	46.645	-	5	822	630	-	263
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.301	10.100	-	-	82	-	-	-
Cyrela Particip E Empreendimentos Imobiliários Ltda	158	356	-	-	523	-	28	-
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	11	948	-	948	12	-	-	-
Cyrela Porto Velho Empreendimentos Imobiliários Ltda	38	12.024	-	8	-	8	-	7
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.426	38	-	-	12	-	2.726	627
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.384	11.528	-	28	-	27	-	24
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	65	62	-	-	62.147	35.305	151	13
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	684	-	601	1.631
Cyrela Rjz Jcgentijo Empreendimentos Imobiliária Ltda	1.582	1.609	-	25	-	-	1.210	1.204
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.301	8	-	8	-	7	-	6
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	801	-	-	-	801	-
Cyrela Volpago Participações Societárias Ltda	-	-	111.671	-	-	-	-	14
Cyrela White River Investimento Imobiliária Spe Ltda	55	145	580	580	-	-	-	52
Cysa S/A	1.833	-	9.599	43.144	1.833	-	9.599	43.144
Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda	6	9	-	9	-	1.200	-	-
Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	232	-	1.965	-
Estrada Rodrigues Caldas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	4.985	4.486	-	-	-	4.486
Forest Hill De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	3.205	3.205	-	-	3.205	3.205
Fundo De Investimento Em Participações C	-	57.588	-	-	-	57.588	-	-
Gliese Incorporadora Ltda	-	-	17.578	16.418	-	-	17.578	16.418
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	11.236	48.142	-	28	16.836	-	-	-
Incartel Incorporação Hoteleiras Ltda	-	23.654	-	-	-	23.654	-	-
Jardim Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	-	-	-	4	1.392	-	-
Jardim Sul Incorporações Ltda	-	-	-	-	-	-	-	1.080
Joao Fortes Engenharia S/A	3.580	3.580	-	-	3.580	3.580	-	-
Lc Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	1	1.635	-	-	-	-	-	-
Licy Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	-	-	-	716	-	-
Lider Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.874	9.099	-	-	-	1	-	-
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.984	1.380	-	-	2.984	1.380	-	-
Living Empreendimentos Imobiliários Sa	18.070	36.336	-	78.537	5.745	5.296	11.694	-
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	17	-	17	760	-	-	-
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	671	-	-	-	671	-	-	-
Lombok Incorporadora Ltda	2.473	4.600	-	6.430	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	252	784	-	-	-	-
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	-	-	4.195	4.060	-	-	4.195	4.060
Nepal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.083	-	353	-	1.083	-	353
Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda	77	2.202	-	2	-	2	-	2
Nova Zelândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	5.600	3.021	-	-	-	1.496	5
Pdg Realty S/A Empreendimentos E Participações	-	-	3.500	5.469	-	-	3.500	5.469
Peniche Empreendimentos Imobiliários Ltda	474	1.100	-	-	-	-	-	-
Peru Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.784	-	-	-	-	-	-	-
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	-	30	197	-	78	-	1.457	21.411
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	620	1.330	-	-	620	1.330	-	-
Praca Olapoque Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	1.470	-	-	-	-	-	630
Queiroz Galvão Cy Oklahoma Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	96	96	720	720	96	-	720	766
Rouxinol Salvador Alende Empr Imobiliária Ltda	-	-	-	8.000	-	-	-	8.000
Scp Isla	3.424	4.939	-	1.050	3.424	4.939	-	1.050
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	2	191	11	156	19.871	22.065	-	2.018
Severa Incorporações Imobiliária S/A	3.170	3.160	-	-	3.170	2.934	226	-
Sintese Moradia E Construções Ltda	1.980	-	-	-	1.980	-	-	-
Sk Edson Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	3	695	-	95	-	-	-	-
SK Joaquim Ferreira Lobo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	2.425	-
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	396	-	-	5.696	396	-
Slk Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	2.203	2.171	-	-	2.203	2.171	-	-
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	7.000	-	-	-	7.000	-	-	-
Spe Brasil Incorp 11 Ltda	525	-	575	-	525	-	575	-
Spe Brasil Incorp 17 Ltda	1.798	-	-	100	1.798	-	-	100
Spe Brasil Incorp 9 Ltda	750	-	750	750	750	-	750	750
Spe Brasil Incorporação 19 Ltda	150	-	950	875	150	-	950	875
Spe Brasil Incorporações 2 Ltda	-	469	583	-	-	-	583	276
Spe Chl Cv Incorporacoes Ltda	-	-	6.366	-	-	-	6.366	-
Spe Façalville Incorporação 2 Ltda	-	270	350	690	-	270	350	690
Viver Empreendimentos Imobiliários E Participações Ltda	-	-	1.712	1.712	-	-	1.712	1.712
Vix One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	124	1.801	-	-	-	1.801	7	-
Vms Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	1	23	-	-	1.855	2.192	-	-
Outras 210 SPE's com saldos até \$500	7.609	8.383	2.447	3.195	5.548	4.984	4.069	3.685
Total	339.275	432.808	218.629	205.347	216.893	190.441	132.812	148.482

A Companhia possui saldos de mútuo e que totalizam no consolidado R\$12.027 em 31 de dezembro de 2015 (R\$12.117 em 31 de dezembro de 2014). As garantias dadas à Companhia estão vinculadas à entrega de cotas na controlada ou controlada em conjunto, a assunção da obrigação por parte de empresas ligadas ao acionista.

Em 31 de dezembro de 2015, há um saldo de R\$43.472 (R\$40.954 em 31 de dezembro de 2014), 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.

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

- Remuneração fixa: a remuneração global aos administradores da Companhia, para o ano 2015, foi fixada em até R\$15.211, conforme Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2015 (R\$14.341 para o ano de 2014).

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

As despesas acumuladas incorridas nos exercícios podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado		Total de membros	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Conselho	1.133	1.064	2.331	2.218	7	7
Diretoria	3.405	3.097	3.405	3.097	6	6
Encargos	908	831	1.147	1.062	-	-
	5.446	4.992	6.883	6.377	13	13
Benefícios Conselho	2.156	150	2.245	184		
Benefícios Diretoria	468	2.224	468	2.224		
	2.624	2.374	2.713	2.408		
Total	8.070	7.366	9.596	8.785		

Remuneração no período:

Conselho - maior remuneração	255	192	812	775
Conselho - menor remuneração	97	128	97	128
Diretoria - maior remuneração	757	736	757	736
Diretoria - menor remuneração	245	84	245	84

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

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

A Companhia mantém planos de opções para compra de ações ("stock options"). São elegíveis a esta modalidade todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia. Em 31 de dezembro de 2015, as despesas relacionadas aos administradores contabilizadas no resultado totalizaram R\$8.290 (R\$20.198 em 31 de dezembro de 2014).

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

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

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	939	606
Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	6.633
Boa Vista Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	(7.726)	-	(7.713)
Calafete Investimento Imobiliária Ltda	-	-	-	937
Caninde De Investimento Imobiliária Ltda	-	1.169	-	-
Cbr 014 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.869)	5.515
Cbr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	255	-
Cbr 032 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.489)	(3.317)
Century De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	(448)	-
Chiachiaretta Empreendimentos ImobiliáriosLtda	-	-	-	3.377
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	-	12.643	-	12.643
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	-	(410)	-	(410)
Condominio Sky Life	-	5.211	-	5.214
Consortio Botafoogo Business	-	(272)	-	(272)
Consortio De Urbanizacao Jundiá	9.316	112	9.316	112
Consortio Nhambiquaras	-	301	-	301
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	15.192	-	15.192
Country De Investimento Imobiliária Ltda	-	(357)	(17)	(702)
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	-	(3.553)	-	-
Cyrela Brazil Realty Rjz Empr Imobiliária Ltda	-	-	1.976	1.246
Cyrela Construtora Ltda	-	-	(107)	33.821
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(5.985)	(3.517)
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	584	740
Cyrela Imobiliária Ltda	-	361	893	-
Cyrela Investimentos E Participações Ltda	-	(5.717)	-	(5.499)
Cyrela Lambari Empreendimentos ImobiliáriosLtda	-	-	(1.260)	(1.047)
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	215	-	215
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	28.947
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(45)	(295)
Cyrela Particip E Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(6.101)	(41)	-
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	486	28
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(712)	(1.018)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(8.937)	(3.845)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(1.015)	(30.777)	(106.278)
Cyrela Tecnisa De Investimento Imobiliária Ltda	-	(1.185)	-	(1.185)
Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	7.109
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda	-	-	(163)	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	77	(30.302)
Incortel Incorporação Hoteleiras Ltda	-	(833)	-	(833)
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(264)	449
Living Empreendimentos Imobiliários Sa	-	-	-	22.706
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(304)	-
Mac Investimentos E Participações Ltda	-	-	-	(300)
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(2.258)
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	2.160
Oaxaca Incorporadora Ltda	-	-	-	(384)
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	11.995
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(501)	(501)
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(106)	(106)
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.066)	(3.120)
Saracura - Investimento Imobiliária Ltda	-	-	-	(937)
Scp - Cyrela/Real Estate	-	5.890	-	5.890
Slk Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	-	(151)	-	(150)
Spe Brasil Incorporação 7 Ltda	-	305	-	305
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(321)
Vero Sta Isabel Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	(4.514)	(16.640)
Vinhedo Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	480	465
Outras 30 SPE's com saldos até R\$100	-	56	(586)	137
	9.316	14.135	(46.185)	(24.207)
Saldo apresentado no Ativo	9.316	55.366	37.403	223.178
Saldo apresentado no Passivo	-	41.231	83.588	247.385

15. OBRAS EM ANDAMENTO

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

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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
(+) Receita bruta total de vendas		16.309.940	17.688.692
(-) Receita bruta total apropriada		<u>(12.787.435)</u>	<u>(13.161.694)</u>
(=) Saldo de receita a apropriar:	(i)	3.522.505	4.526.998
(+) Custo total dos imóveis vendidos		9.763.909	10.668.691
(-) Custo total apropriado		<u>(7.604.816)</u>	<u>(7.875.340)</u>
(=) Saldo de custo a apropriar	(ii)	2.159.093	2.793.351
Resultado a apropriar		<u>1.363.412</u>	<u>1.733.647</u>

(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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras		
Circulante	1.399.077	1.691.184
Não Circulante	<u>760.016</u>	<u>1.102.167</u>
	<u>2.159.093</u>	<u>2.793.351</u>

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Por recebimento da venda de imóveis				
Valores recebidos por venda de empreendimentos:				
Demais antecipações	-	18	110.324	225.345
	-	18	110.324	225.345
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados				
Receitas apropriadas	(144.559)	(128.909)	(42.427.419)	(37.294.489)
Receitas recebidas	145.326	130.392	42.491.788	37.350.746
	767	1.483	64.369	56.257
	767	1.501	174.693	281.602
Por permuta física na compra de imóveis				
Valores por permuta com terrenos	-	-	708.988	984.045
Total de Adiantamento de Clientes	767	1.501	883.681	1.265.647
Circulante	767	1.501	724.169	1.184.519
Não Circulante	-	-	159.512	81.128

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

17. FORNECEDORES E PROVISÃO PARA GARANTIA

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Provisão para garantia de construção	-	-	138.302	138.626
Demais fornecedores de bens e serviços	4.232	8.833	197.686	252.704
Total de Fornecedores	4.232	8.833	335.988	391.330
Circulante	4.232	8.833	254.170	312.034
Não Circulante	-	-	81.818	79.296

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

Ano	Consolidado	
	2015	2014
2016	-	34.738
2017	6.335	3.148
2018	15.424	18.900
2019	8	-
Não circulante	21.767	56.786
Circulante	188.705	335.987
Total	210.472	392.773

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 a atualização monetária, referentes ao saldo a pagar de terrenos, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram R\$ 7.381 no exercício findo 31 de Dezembro de 2015 (R\$22.372 em 31 de dezembro de 2014).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

A composição é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Processos Cíveis	10.183	4.246	102.632	104.328
Processos Tributários	-	2.878	2.633	5.645
Processos Trabalhistas	1.890	1.399	75.695	54.431
Distratos de Clientes	-	-	20.697	-
	12.073	8.523	201.657	164.404

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

Processos tributários

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas possuem processos no valor total de R\$82.955 (R\$72.452 em 31 de dezembro de 2014), desse valor R\$2.633 (R\$5.645 em 31 de dezembro de 2014) possuem a probabilidade de perda considerada como provável R\$48.863 (R\$37.391 em 31 de dezembro de 2014) são classificados como possível e R\$31.459 (R\$29.416 em 31 de dezembro de 2014) têm a classificação como remota pelos consultores legais e pela Administração.

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

- A Companhia possui processo administrativo tributário, proveniente de auto de infração da Receita Federal do Brasil, referente à cobrança de supostos créditos tributários de IRRF e INSS relacionados a plano de opções de ações. O processo está em defesa na esfera administrativa e ainda não foi analisado pela autoridade fiscal.
- As autoridades fiscais brasileiras instauraram processo administrativo tributário contra a Companhia em janeiro de 2005, exigindo o pagamento de IRRF sobre os juros relativos à parcela das “*Fixed Rate Notes*” de emissão de títulos de créditos internacionais. Em 31 de dezembro de 2015, esse processo é de R\$6.101 (R\$5.865 em 31 de dezembro de 2014).
- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, mas que ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de dezembro de 2015, o valor desses processos totalizou R\$10.852 (R\$11.867 em 31 de dezembro de 2014).
- Quatro das controladas da Companhia é 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 2015, esse processo montava a R\$5.616 (R\$3.361 em 31 de dezembro de 2014).

Processos trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas possuem processos no valor total de R\$121.279 (R\$168.042 em 31 de dezembro de 2014), desse valor R\$75.695 (R\$54.431 em 31 de dezembro de 2014) possuem a probabilidade de perda considerada provável, R\$25.269 (R\$43.873 em 31 de dezembro de 2014) são classificados como possível e R\$20.315 (R\$69.868 em 31 de dezembro de 2014) têm a classificação como remota.

Os processos são substancialmente representados por ações movidas por empregados de sociedades subempreiteiras contratadas, requerendo pagamento de horas adicionais e outros. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo

cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades subempreiteiras contratadas pela Companhia.

Processos cíveis

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas possuem processos no valor total de R\$229.384 (R\$188.728 em 31 de dezembro de 2014), desse valor R\$102.632 (R\$104.328 em 31 de dezembro de 2014) possuem a probabilidade de perda considerada como provável R\$102.584 (R\$41.726 em 31 de dezembro de 2014) são classificados como possível e R\$24.169 (R\$42.674 em 31 de dezembro de 2014) têm a classificação como remota.

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

Adicionalmente, destacamos que a Queiroz Galvão MAC Cyrela Veneza, empresa na qual a Companhia detém 30% de participação, é parte em uma ação civil pública que discute a validade do Alvará de Construção referente ao empreendimento Domínio Marajoara, cuja perda em 31 de dezembro de 2015, conforme entendimento da Companhia está classificado como provável, com uma eventual condenação pecuniária de caráter ambiental. A Administração da Companhia efetuou provisão no montante de R\$13.634, relacionada a processos cíveis atrelados ao empreendimento.

A Companhia registrou provisão para distratos de clientes no montante de R\$ 20.697, montante este considerado pela Administração como suficientes para fazer jus a possíveis perdas na realização do contas a receber de clientes

Movimentação dos saldos contabilizados

As provisões para as perdas consideradas prováveis decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 31 de dezembro de 2015, as provisões para processos judiciais e administrativos estão classificadas na rubrica “Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis”:

	Controladora			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2013	678	1.026	2.537	4.241
Adições	5.360	3.252	9.027	17.639
Reversão/Pagamento	(1.884)	(1.400)	(10.213)	(13.497)
Atualização monetária	92	-	48	140
Saldo em 31.12.2014	4.246	2.878	1.399	8.523
Adições	9.848	-	2.215	12.063
Reversão/Pagamento	(5.647)	(2.938)	(1.704)	(10.289)
Atualização monetária	1.736	60	(20)	1.776
Saldo em 31.12.2015	10.183	-	1.890	12.073

	Consolidado				
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Distratos de clientes	Total
Saldo em 31.12.2013	25.012	14.998	52.560	-	92.570
Adições	125.888	4.683	30.181	-	160.752
Reversão	(58.572)	(14.244)	(42.048)	-	(114.864)
Atualização monetária	12.000	208	13.738	-	25.946
Saldo em 31.12.2014	104.328	5.645	54.431	-	164.404
Adições	76.708	1.108	58.921	20.697	157.434
Reversão	(98.686)	(4.333)	(48.546)	-	(151.565)
Atualização monetária	20.282	213	10.889	-	31.384
Saldo em 31.12.2015	102.632	2.633	75.695	20.697	201.657

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:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
No ativo circulante e não circulante				
IRPJ	-	-	790	857
CSLL	-	-	419	461
Subtotal	-	-	1.209	1.318
PIS	-	-	243	274
COFINS	-	-	1.124	1.268
Subtotal	-	-	1.367	1.542
Total:	-	-	2.576	2.860
Circulante	-	-	2.576	2.842
Não Circulante	-	-	-	18
No passivo circulante e não circulante				
IRPJ	788	230	54.343	68.188
CSLL	284	83	27.572	34.953
Subtotal	1.072	313	81.915	103.141
PIS	82	24	15.094	19.423
COFINS	377	110	69.736	89.737
Subtotal	459	134	84.830	109.160
Total	1.531	447	166.745	212.301
Circulante	241	368	127.025	175.516
Não Circulante	1.290	79	39.720	36.785
	1.531	447	166.745	212.301

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

Os impostos diferidos no ativo circulante e não circulante têm a seguinte composição, por ano estimado de realização:

	Consolidado	
	2015	2014
12 Meses	2.576	2.842
24 Meses	-	10
36 Meses	-	5
48 Meses	-	2
Acima de 48 Meses	-	1
Total	2.576	2.860

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	
	2015	2014	2015	2014
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	572	1.143
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	637	175
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.209</u>	<u>1.318</u>
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(1.072)	(313)	(7.896)	(7.452)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(9.487)	(12.742)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(64.532)	(82.947)
	<u>(1.072)</u>	<u>(313)</u>	<u>(81.915)</u>	<u>(103.141)</u>

b) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e suas controladas possuem os seguintes saldos 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, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	714.121	1.653.644	1.135.467	2.147.002
(ii) 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	(3.153)	(921)	(23.222)	(21.919)
(iii) 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	-	-	23.238	30.085
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	34.511	45.311
Base de cálculo da contribuição social	-	-	-	-
(iv) Obrigações a tributar - regime especial de tributação				
Base de cálculo - RET	-	-	3.328.490	4.311.933

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

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

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência irá incorrer, provavelmente, até 2028, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

c) Saldo de PIS e COFINS

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Corrente	195	164	3.938	6.469
Recolhimento diferido	459	134	84.830	109.160
	654	298	88.768	115.629

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

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

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis, da Companhia e de suas controladas, constante nas demonstrações financeiras.

A despesa de imposto de renda e contribuição social, referente aos exercícios findo, em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, pode ser conciliada com o lucro contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	448.559	661.395	690.404	976.407
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL	(152.510)	(224.874)	(234.738)	(331.978)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	208.152	338.868	25.039	40.195
Adições e exclusões temporárias e outros (i)	(4.499)	(8.738)	(4.499)	(8.738)
Créditos fiscais não constituídos (ii)	(51.902)	(105.152)	(51.902)	(105.152)
Efeito do ganho tributário na adoção do regime do lucro presumido ou RET	-	-	168.849	260.652
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(759)	104	(97.251)	(145.021)
Impostos de Recolhimento Diferido	(759)	104	21.223	(5.811)
Impostos Correntes	-	-	(118.474)	(139.210)
	(759)	104	(97.251)	(145.021)

(i) Refere-se principalmente a provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis, cujos benefícios fiscais não foram constituídos.

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

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social, em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, totalizando o montante de R\$3.095.744, correspondente a quantidade de 399.742.799 ações ordinárias.

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, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de maio de 2014, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia no montante de R\$512.168, sem a emissão de novas ações, mediante a capitalização de montantes excedentes de reserva de lucros estatutária (item d)), nos termos do artigo 199 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), e de valores oriundos de reserva de lucros estatutária, nos termos do artigo 169 da Lei das Sociedades por Ações.

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.

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

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

- (i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas.
- (ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 242.064.674 ações ordinárias, conforme registro na rubrica “Depósito de ações” informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2015 (243.747.509 em 31 de dezembro de 2014).

Programa de recompra de ações / cancelamento de ações

A Companhia realizou no exercício de 2015 a recompra de 4.361.300 ações de sua emissão no mercado, totalizando R\$46.590 (realizou no exercício de 2014 a recompra de 24.962.600 ações de sua emissão no mercado, totalizando R\$329.438). Em junho de 2014 a Companhia efetuou o cancelamento de 23.261.088 ações de sua emissão mantidas em tesouraria, totalizando R\$319.362.

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

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2015, era de R\$7,50, valor expresso em reais (R\$11,06 - valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2014) por ação.

O saldo, em 31 de dezembro de 2015, pode ser assim demonstrado:

Posição	Quantidade	Valor da aquisição	Valor médio na aquisição	Valor de mercado em 2015
Saldo em 31.12.2013	9.398.549	246.738	26,25	132.505
Ações Vendidas Plano Stock Options 2013 (Janeiro/2014)	(202.293)	-	-	(2.889)
Recompra De Ações Em Tesouraria - 01/2014	2.650.800	37.910	-	37.853
Recompra De Ações Em Tesouraria - 03/2014	1.280.000	16.226	-	17.485
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012 (Vesting 2 Anos)	(29.767)	(420)	-	(394)
Cancelamento De Ações Conforme Rca 11/06/2014	(16.916.030)	(236.100)	-	(233.780)
Recompra De Ações Em Tesouraria - 05/2014	2.732.400	36.982	-	36.122
Recompra De Ações Em Tesouraria - 06/2014	6.808.500	91.022	-	94.093
Ajuste Cancelamento De Ações	-	(83.261)	-	-
Ajustes De Ações Exercidas Periodos Anteriores	-	(30.592)	-	-
Recompra De Ações Em Tesouraria - 07/2014	6.125.568	83.400	-	78.836
Recompra De Ações Em Tesouraria - 10/2014	3.908.000	48.119	-	48.147
Recompra De Ações Em Tesouraria - 11/2014	443.400	5.004	-	5.520
Recompra De Ações Em Tesouraria - 12/2014	1.013.500	10.774	-	11.209
Ações Exercidas Plano Stock Options 2009 Retenção(Dezembro/2014)	(405.383)	(5.386)	-	(4.484)
Saldo em 31.12.2014	16.807.244	220.416	13,11	220.223
Recompra De Ações Em Tesouraria - 01/2015	2.854.400	30.550	-	30.856
Recompra De Ações Em Tesouraria - 02/2015	1.506.900	16.054	-	17.450
Ações Cedidas Plano Stock Options 2009 Retenção (02/2015)	(3.000)	(38)	-	(40)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 1(X)_3 Anos (06/2015)	(23.250)	(293)	-	(230)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 2(X)_3 Anos (06/2015)	(52.120)	(657)	-	(516)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2009_(Retenção) (06/2015)	(13.500)	(170)	-	(134)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 1(X)_3 Anos (06/2015)	(26.200)	(330)	-	(259)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 2(X)_3 Anos (06/2015)	(1.466)	(20)	-	(15)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 2(X)_3 Anos (07/2015)	(24.800)	(313)	-	(231)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2012_Mach 2(X)_3 Anos (08/2015)	(73.000)	(922)	-	(613)
Ações Exercidas Plano Stock Options 2009_(Retenção) (08/2015)	(3.000)	(37)	-	(25)
Ações Exercidas Plano 2011 (Retenção) (10/2015)	(23.074)	(291)	-	(194)
Ações Exercidas Plano 2013 Vesting 2 Anos (10/2015)	(138.000)	(1.740)	-	(1.159)
Ações Exercidas Plano 2011 (Retenção) (11/2015)	(110.000)	(1.388)	-	(924)
Ações Exercidas Plano 2011 (Retenção) (12/2015)	(15.407)	(194)	-	(129)
Saldo em 31.12.2015	20.661.727	260.627	12,61	264.060

c) Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

	12/2015	12/2014
Lucro líquido antes da participação dos acionistas não controladores	593.153	831.386
Participação dos acionistas não controladores	-145.353	(169.887)
(+) Lucro líquido do exercício	447.800	661.499
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva Legal	22.390	33.075
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	425.410	628.424
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	106.353	157.106
Total de Dividendos propostos a pagar	106.353	157.106
Total destinado para reserva de lucros	319.058	471.318

d) Reserva de lucros (expansão)

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, após a constituição de reserva legal e da proposição de dividendos, no montante de R\$319.058 (R\$471.318 em 31 de dezembro de 2014), foi transferido para a rubrica “Reserva para expansão”, conforme artigo 40 do Estatuto Social, a reserva para expansão será utilizada para investimento na própria Companhia, a fim de financiar as suas atividades, cumprindo o plano de negócios de crescimento previsto pela Administração para o exercício de 2016.

Em 28 de abril de 2015, a Companhia efetuou uma Assembleia Geral Ordinária, a qual deliberou os seguintes pontos:

- (i) Após a apresentação e discussão da proposta do Conselho de Administração da Companhia, foi aprovada, por unanimidade, a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014 da Companhia, no valor de R\$661.499, conforme segue:
 - 1. R\$33.075 destinados à reserva legal.
 - 2. R\$471.318 destinados à reserva de lucros estatutária, denominada reserva de expansão, nos termos do artigo 40, “f”, do Estatuto Social da Companhia, conforme proposta de orçamento de capital rubricada pelo Presidente e pelo Secretário da mesa e arquivada na sede da Companhia.
 - 3. R\$157.106 destinados à distribuição do dividendo mínimo obrigatório, nos termos do artigo 27, “n”, do Estatuto Social da Companhia, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014, sendo certo que cada ação ordinária fará jus ao recebimento de um dividendo no valor de R\$ 0,410267567
- e) A movimentação em transações de capital ocorrida no exercício de 2015 é majoritariamente explicada pela aquisição de participações minoritárias em sociedades que já eram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.
- f) Em 31 de dezembro de 2015, o montante em reserva para expansão superou o capital social da Companhia. Na Assembleia Geral Ordinária que será realizada em 28 de abril de 2016, será proposto a integralização do limite superado. Caso não seja aprovado, a Administração destinará o saldo remanescente na mesma data.

22. ATIVOS COM SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

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

Descrição do empreendimento	Consolidado RET-CRI	Consolidado Total	% do Ativo
395 Place	48.371	12.729,588	0,38%
925 Independência	34.049	12.729,588	0,27%
All Nations Vidamerica - Dom Heller	26.994	12.729,588	0,21%
Ares Do Parque Aclimação	34.226	12.729,588	0,27%
Auguri Residence	63.333	12.729,588	0,50%
Batel	40.306	12.729,588	0,32%
Boulevard Lapa	48.566	12.729,588	0,38%
Brisas Bosque Itirapina	62.628	12.729,588	0,49%
Carioca Residencial	113.246	12.729,588	0,89%
Carioca Shopping	62.956	12.729,588	0,49%
Ceo Corporate Executive Offices	30.721	12.729,588	0,24%
Certto Home Club	20.911	12.729,588	0,16%

Descrição do empreendimento	Consolidado RET-CRI	Consolidado Total	% do Ativo
Class	46.104	12.729.588	0,36%
Compasso	38.501	12.729.588	0,30%
Cond.Residencial Vita Belle	35.248	12.729.588	0,28%
Condominio Alegro Montenegro	64.241	12.729.588	0,50%
Condominio Ceo Salvador Shopping	73.786	12.729.588	0,58%
Condominio Dhc Offices	37.070	12.729.588	0,29%
Condominio Do Edificio Golden Tijuca	30.183	12.729.588	0,24%
Condominio Edificio Artisan	82.461	12.729.588	0,65%
Condominio Emirado	28.955	12.729.588	0,23%
Condominio Encontro Ipiranga	28.039	12.729.588	0,22%
Condominio Escritorios Morumbi Prime	26.076	12.729.588	0,20%
Condominio Ile Saint Louis	38.883	12.729.588	0,31%
Condominio Jardins - Sub. Jardim Andaluza	22.067	12.729.588	0,17%
Condominio Jardins - Sub. Jardim De Toscana	28.556	12.729.588	0,22%
Condominio Jardins - Sub. Jardim De Veneto	62.619	12.729.588	0,49%
Condominio Jardins - Sub. Pátio Jardins	26.761	12.729.588	0,21%
Condominio Le Jardim Residencial	21.123	12.729.588	0,17%
Condominio Le Parc Boa Viagem Residencial Resort	114.575	12.729.588	0,90%
Condominio Le Parc Residential Resort (Salvador)	46.712	12.729.588	0,37%
Condominio Lead Americas	139.030	12.729.588	1,09%
Condominio Panamérica Brickell - Bento Branco I	45.689	12.729.588	0,36%
Condominio Peninsula Way	24.475	12.729.588	0,19%
Condominio Personna (Exclusive)	22.718	12.729.588	0,18%
Condominio Pleno Residencial	146.227	12.729.588	1,15%
Condominio Por Do Sol	40.375	12.729.588	0,32%
Condominio Reserva Morumbi	62.657	12.729.588	0,49%
Condominio Residencial Up Life	23.274	12.729.588	0,18%
Condominio Thera Faria Lima Pinheiros	134.669	12.729.588	1,06%
Condominio Varanda Ipiranga	37.464	12.729.588	0,29%
Condominio Vista Park Residencial	134.481	12.729.588	1,06%
Cosmopolitan High Garden	88.993	12.729.588	0,70%
Cosmopolitan High Garden	20.739	12.729.588	0,16%
Cosmopolitan Santa Cecilia	23.736	12.729.588	0,19%
Cyrela Sul 001 - Medplex Norte	34.278	12.729.588	0,27%
Dona Carolina	39.191	12.729.588	0,31%
Duo Concept	41.629	12.729.588	0,33%
Edificio Gioia	42.892	12.729.588	0,34%
Edificio K By Cyrela	53.211	12.729.588	0,42%
Edificio Live Bandeirantes All Suites	45.654	12.729.588	0,36%
Edificio Mandarin (Belém)	26.218	12.729.588	0,21%
Edificio Mirage Bay	67.210	12.729.588	0,53%
Edificio Stória Ibirapuera	44.534	12.729.588	0,35%
Edificio Vetrino	31.946	12.729.588	0,25%
Encontro Inigrantes - Bandeirantes	36.111	12.729.588	0,28%
Escritórios Rio Negro	41.685	12.729.588	0,33%
Essenza Moema	69.927	12.729.588	0,55%
Fatto Move	26.592	12.729.588	0,21%
Fatto Novo Panamby	61.891	12.729.588	0,49%
Fatto Perfil Jabaquara	24.894	12.729.588	0,20%
Fatto Quality	25.800	12.729.588	0,20%
Fatto Unique	21.148	12.729.588	0,17%
Grand Square	22.442	12.729.588	0,18%
Grupamento 360 Graus On The Park	224.143	12.729.588	1,76%
Grupamento Residencial Majestic	105.488	12.729.588	0,83%
Grupamento Residencial Reserva Jardim	29.382	12.729.588	0,23%
In Mare Bali Residencial Resort	66.478	12.729.588	0,52%
Infinity	26.532	12.729.588	0,21%
Inspire Flores	106.543	12.729.588	0,84%
Invite Taquaral	37.987	12.729.588	0,30%
Jardim De Lombardia	41.990	12.729.588	0,33%
Jardim De Provence (Fase 1)	83.278	12.729.588	0,65%
Le France	56.317	12.729.588	0,44%
Living Dom Jayme - Suit São Bernado	32.763	12.729.588	0,26%
Maayan	34.627	12.729.588	0,27%
Mirai Offices	22.081	12.729.588	0,17%
Misti Morumbi	69.483	12.729.588	0,55%
Neo Life Residencial	44.464	12.729.588	0,35%
New Residence Ipiranga	32.977	12.729.588	0,26%
New Station Vila Clementino	37.310	12.729.588	0,29%
Next Office Castanheira	31.369	12.729.588	0,25%
Nobre Norte Clube Residencial	29.743	12.729.588	0,23%
Now Studios Ipiranga	52.412	12.729.588	0,41%
Ocean Pontal Residence & Beach Place	178.146	12.729.588	1,40%
Passeio Do Bosque-Bonfiglioli	79.748	12.729.588	0,63%
Pedra Bonita	61.403	12.729.588	0,48%
Pleno Jacona	23.072	12.729.588	0,18%
Praticidade by Plano&Plano	23.274	12.729.588	0,18%
Quartier Lagoa Nova	34.946	12.729.588	0,27%

Descrição do empreendimento	Consolidado RET-CRI	Consolidado Total	% do Ativo
Reserva Ipanema	45.920	12.729.588	0,36%
Residencial Paulo Gorski (Opera Unique Home)	35.174	12.729.588	0,28%
Riserva Golf Vista Mare Residenziale (Fase 1)	301.256	12.729.588	2,37%
Riserva Golf Vista Mare Residenziale (Fase 2)	34.565	12.729.588	0,27%
Rjz Cyrela Like Residencial Club	74.953	12.729.588	0,59%
Saint Barth	34.802	12.729.588	0,27%
Storia Vila Clementino – By Cyrela	21.236	12.729.588	0,17%
Summer Bandeirante Residencial	42.180	12.729.588	0,33%
Supera	36.245	12.729.588	0,28%
Teodoro Da Silva	60.759	12.729.588	0,48%
Terrabela Planalto	41.044	12.729.588	0,32%
Time Center Campinas	28.234	12.729.588	0,22%
Tree Morumbi	27.319	12.729.588	0,21%
Varanda Botanic.	21.088	12.729.588	0,17%
Vega Luxury Design Offices	36.531	12.729.588	0,29%
Verdant Valley Residence	94.458	12.729.588	0,74%
Verdant Village Residence	36.910	12.729.588	0,29%
Vintage Condomínio Clube	20.317	12.729.588	0,16%
Visionnaire Neoville Florianópolis	27.433	12.729.588	0,22%
Vitamare Neoville Florianópolis	32.685	12.729.588	0,26%
Way	29.093	12.729.588	0,23%
Way Orquídeário	64.281	12.729.588	0,50%
Way Penha	28.144	12.729.588	0,22%
 Outros 172 Empreendimentos comativos até R\$5.000	 241.254	 12.729.588	 1,90%
Outros 40 Empreendimentos comativos acima de R\$5.000 e até R\$10.000	294.200	12.729.588	2,31%
Outros 22 Empreendimentos comativos acima de R\$10.000 e até R\$15.000	280.144	12.729.588	2,20%
Outros 16 Empreendimentos comativos acima de R\$15.000 e até R\$20.000	276.925	12.729.588	2,18%
Total	6.973.147	12.729.588	54,78%

23. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

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

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 2015, a provisão é de R\$28.851 (R\$51.867 em 31 de dezembro de 2014), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultados.

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

Descrição do plano

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

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

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

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

	Planos outorgados em							
	2006	2007	2008	2011	2012	2013	2014	2015
		17/05/2007 08/10/2007 01/10/2009 01/12/2010 01/02/2011 01/08/2012				28/03/2013 02/05/2013 01/10/2013		
Data das outorgas	04/05/2006	02/09/2013	29/04/2008	11/08/2011	2/05/2012	12/12/2013	02/05/2014	10/08/2015
				5 (cinco) anos 3 (três) anos		5 (cinco) anos		
Prazo de carência para exercício	04 (quatro) anos, sendo 25% ao ano	05 (cinco) anos	05 (cinco) anos	2,5 (dois anos e seis meses)	3 (três) anos 5 (cinco) anos	3 (três) anos 2 (dois) anos	05 (cinco) anos 03 (três) anos	05 (cinco) anos
		17/05/2012 08/10/2012 01/10/2014 03/5/2007 03/5/2008 03/5/2009		10/8/2016 10/8/2014	27/4/2015	30/03/2018 30/04/2016	02/05/2019	
Vencimento para exercício	03/5/2010	02/09/2018	28/04/2013	10/2/2014	27/4/2017	30/05/2015	02/05/2017	10/08/2020
Preço médio de exercício	R\$ 14,60	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01

	Movimentação das ações outorgadas							Total
	2006	2007	2008	2011	2012	2013	2014	
Quantidade em 31/12/2013	126.412	3.960.788	11.965	287.961	400.997	2.097.853	-	6.885.976
Ações outorgadas	-	-	-	-	-	404.586	599.430	1.004.016
Ações exercidas	-	(405.383)	(432)	-	(29.767)	(202.293)	-	(637.875)
Ações canceladas	(126.412)	(247.318)	-	(12.133)	-	-	-	(385.863)
Quantidade em 31/12/2014	-	3.308.087	11.533	275.828	371.230	2.300.146	599.430	6.866.254
Ações outorgadas	-	-	-	-	-	25.000	-	102.600
Ações exercidas	-	(164.981)	-	-	(200.836)	(138.000)	-	(503.817)
Ações canceladas	-	(344.626)	-	-	(8.886)	(47.353)	(74.186)	(475.051)
Quantidade em 31/12/2015	-	2.798.480	11.533	275.828	161.508	2.139.793	525.244	5.989.986

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 2015, estão descritos a seguir:

Plano	Preço Médio de Exercício	Data da Outorga	Despesa Acumulada 2015	Despesa Acumulada 2014
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	75.602	87.954
2008	0,01	29/04/2008	22.451	29.226
2011	0,01	11/08/2011	3.875	3.154
2012	0,01	02/05/2012	4.690	4.023
2013	0,01	28/03/2013 02/05/2013 01/10/2013 12/12/2013	20.762	13.012
2014	0,01	02/05/2014	2.774	1.107
2015	0,01	10/08/2015	34	-
Total			132.932	141.220

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Análise dos instrumentos financeiros

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

A Companhia e suas controladas efetuaram avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados.

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2015	2014	2015	2014	
ATIVOS FINANCEIROS	1.612.052	1.156.101	6.334.173	7.097.869	
Avaliados pelo método do custo amortizado					
Caixa e equivalentes de caixa	286.585	228.255	828.512	919.160	Empréstimos e recebíveis
Títulos e valores mobiliários	897.762	437.149	1.333.502	835.104	Empréstimos e recebíveis
Títulos e Valores Mobiliários - NTNB	71.571	-	71.571	-	Mantidos até o vencimento
Contas a receber	7.543	2.523	3.846.292	4.929.986	Empréstimos e recebíveis
Partes relacionadas	339.275	432.808	216.893	190.441	Empréstimos e recebíveis
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	9.316	55.366	37.403	223.178	Empréstimos e recebíveis
PASSIVOS FINANCEIROS	1.424.006	1.586.882	4.504.471	5.055.190	
Avaliados pelo método do custo amortizado					
Empréstimos e financiamentos	704.308	597.330	3.229.751	3.093.575	Outros passivos
Debêntures	148.646	253.515	148.646	253.515	Outros passivos
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	348.191	480.626	363.214	528.130	Outros passivos
Fornecedores e provisão para garantia	4.232	8.833	335.988	391.330	Outros passivos
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	210.472	392.773	Outros passivos
Partes relacionadas	218.629	205.347	132.812	148.482	Outros passivos
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	41.231	83.588	247.385	Outros passivos

b) Valor justo dos ativos e passivos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, aproximam-se de seu respectivo valor de mercado.
- Contas a receber: contas a receber de unidades concluídas correspondem ao valor contratual na data da venda. Contas a receber de unidades em construção são reconhecidas pela evolução das obras, e o ajuste a valor presente é registrado, a fim de demonstrar tais montantes pelo valor de mercado no momento do reconhecimento da receita.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures é próximo ao valor de mercado para esses títulos.
- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras; portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

c) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 15,86% 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 11,89% ao ano e 7,93%

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 2015. 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\$4,10, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$3,08 e R\$2,05, respectivamente.

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

Operação	Posição 2015	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos - renda fixa	893.079	CDI	15,96%	11,97%	7,98%
Receita projetada			142.535	106.901	71.268
Certificado de depósito bancário	937.890	CDI	16,31%	12,22%	8,15%
Receita projetada			152.970	114.610	76.438
Titulos do Governo – NTN-B (iii)	71.571	IPCA	7,02%	5,27%	3,51%
Receita projetada			5.024	3.768	2.512
Outros	1.034	USD	4,10	3,08	2,05
			1.086	815	543

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$511.860, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com as taxas de juros de 100% do CDI mais 0,65% a 1,20% ao ano e 101,5% do CDI a 108% do CDI, respectivamente. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2015, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 15,86% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA, o que equivale aos cenários prováveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 19,83% ao ano e 23,79% 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 2015, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Operação	Posição 2015	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Debêntures CYRE 12 e 22	45.627	CDI	16,61%	20,61%	24,59%
Despesa projetada			7.579	9.404	11.220
Debêntures CYRE 16	103.020	CDI	17,25%	21,27%	25,28%
Despesa projetada			17.771	21.912	26.043
CRI - 1ª Emissão	43.154	CDI	17,06%	21,36%	25,65%
Despesa projetada			7.362	9.218	11.069
CRI - 2ª Emissão	303.357	CDI	17,23%	21,58%	25,92%
Despesa projetada			52.268	65.465	78.630
CRI - 4ª Emissão	16.702	CDI	16,12%	20,16%	24,19%
Despesa projetada			2.692	3.367	4.040
Total	511.860		87.672	109.366	131.002

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 9,12% 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 2015, foram definidos três cenários diferentes. Foi utilizada a TR futura (12 meses) com base na TR x pré de um ano, divulgadas pela BM&FBOVESPA, o que equivale ao cenário provável de TR de 2,36% ao ano. A partir do cenário provável para a TR, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, e recalculou-se a taxa anual aplicada aos financiamentos de obras. Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2016. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2015.

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES, possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP e a Assunção de Dívida de IPTU está sujeita a juros de 12%, indexada ao IPCA. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP e ao IPCA, fatores de risco de taxas de juros às quais a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2015, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 8% ao ano e o IPCA de 7,02% ao ano para o cenário provável. A partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, conforme a segue:

Operação	Posição 2015	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	101.550	TJLP	12,08%	14,16%	16,23%
Despesa projetada			12.267	14.379	16.482
Assunção de dívida IPTU	6.681	IPCA	19,86%	21,83%	23,79%
Despesa projetada			1.327	1.458	1.589
Empréstimo nacionais	798.836	CDI e TR	14,18%	16,53%	19,04%
Despesa projetada			113.275	132.048	152.098
Financiamento de obra	2.322.682	TR	11,70%	12,34%	12,98%
Despesa projetada			271.754	286.619	301.484

d) Operação com instrumento financeiro derivativo

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

(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, com vencimento em 6 de maio de 2019, sendo a amortização do valor principal nos últimos quatro meses do contrato.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan)	Valor Justo Posição
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	200.000	10,52% a.a.	85,03% CDI	375

e) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

(i) Risco de mercado

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

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre os títulos e valores mobiliários e as dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo CDI.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, um número maior de clientes tem procurado a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda, reflexo da retração da economia brasileira em 2015.
- As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIS estão mencionadas nas notas explicativas nº 10, nº 11 e nº12. As taxas de juros contratadas sobre títulos e valores mobiliários estão mencionadas na nota explicativa nº 4. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº5, incidem juros de 12% ao ano mais correção monetária corrigida pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, apropriado “pro rata temporis”. Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa nº 13, a parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros, e estão apresentados de acordo com os montantes acordados entre as partes.
- Risco de moeda: a Companhia mantinha operações denominadas em moedas estrangeiras que estavam expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações das respectivas moedas estrangeiras. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira (R\$60.319 em 31 de dezembro de 2014). Os títulos e valores mobiliários totalizavam o equivalente a R\$1.034 (R\$516 em 31 de dezembro de 2014), sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) Risco de crédito

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

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

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

(iii) Risco de liquidez

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

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

(iv) Gestão de capital

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

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures. 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 Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida (dívida atualizada): empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs (líquidos dos gastos com emissão), menos caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:

		Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
(+) Dívida atualizada (principal + juros):	(i)	1.201.145	1.490.023	3.741.611	4.597.595
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:		(1.255.918)	(665.404)	(2.233.585)	(1.754.264)
Dívida líquida		(54.773)	824.619	1.508.026	2.843.331

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

25. LUCRO BRUTO

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	3.204	3.007	4.323.704	5.779.948
Loteamento	15.643	14.897	97.530	102.280
Prestação de serviços e outras	3.062	747	44.568	64.335
	21.909	18.651	4.465.802	5.946.563
Deduções da receita bruta	(1.620)	(393)	(124.618)	(128.636)
Receita líquida	20.289	18.258	4.341.184	5.817.927
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(1.547)	494	(2.744.642)	(3.851.634)
Loteamento	(7.181)	(5.346)	(57.633)	(52.292)
Da prestação de serviços	-	-	(35.830)	(45.255)
	(8.728)	(4.852)	(2.838.105)	(3.949.181)
Lucro bruto	11.561	13.406	1.503.079	1.868.746

26. DESPESAS COM VENDAS

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

		Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Estande de vendas		-	-	(97.594)	(92.043)
Propaganda e publicidade (mídia)		(6.592)	-	(103.565)	(121.135)
Serviços profissionais		(4.276)	(2.156)	(130.019)	(129.180)
Outras despesas comerciais	(i)	(8.420)	(6.693)	(128.360)	(124.270)
		(19.288)	(8.849)	(459.538)	(466.628)

(i) O principal saldo contabilizado nessa rubrica refere-se às despesas com salários e ordenados das empresas de venda do Grupo.

27. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Salários e encargos sociais	(44.289)	(48.714)	(153.231)	(184.839)
Participação de empregados e administradores (PLR)	10.065	(16.690)	(22.924)	(51.867)
Despesa com opções em ações (stock options)	8.290	(20.199)	8.290	(20.199)
Serviços profissionais	(30.431)	(39.539)	(79.241)	(67.428)
Aluguel, viagens e representações	(11.101)	(24.831)	(50.242)	(56.555)
Indenizações	(783)	(28)	(62.490)	(29.908)
Outras despesas administrativas	(21.590)	(22.202)	(45.687)	(50.144)
	(89.839)	(172.203)	(405.525)	(460.940)

28. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Despesas financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	-	(226.425)	(187.615)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(155.866)	(187.437)	(214.484)	(212.402)
Capitalização de juros	1.451	29.514	195.059	188.497
Variações monetárias	(27.303)	(1.007)	(36.115)	(11.961)
Despesas bancárias	(1.619)	(1.314)	(11.717)	(10.807)
Descontos Concedidos	(1)	(5.005)	(7.381)	(8.948)
Outras despesas financeiras	(1.459)	(2.642)	(12.225)	(19.263)
	(184.797)	(167.891)	(313.288)	(262.499)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicação financeira	137.200	57.925	261.830	184.135
Receitas financeiras sobre contas a receber	-	-	9.928	20.945
Variações monetárias	6.150	6.784	31.214	34.376
Descontos Obtidos	5	438	3.447	4.278
Juros Ativos Diverso	2.459	1.108	23.108	19.112
Outras receitas financeiras	1.987	3.067	8.005	15.797
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(4.121)	-	(6.647)	-
	143.680	69.322	330.885	278.643
Resultado financeiro	(41.117)	(98.569)	17.597	16.144

29. LUCRO POR AÇÃO

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

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

Percentual de diluição de participação

Lucro por ações básico e diluído	2015	2014
Lucro líquido do período	447.800	661.499
Número de ações em circulação (-) tesouraria	379.081	382.936
Lucro por ação	1,18128	1,72744
 Média ponderada de ações durante o ano	 378.964	 395.417
Lucro por ações básico	1,18164	1,67292
 Lucro Diluído por Ação:		
Média ponderada de ações durante o ano	378.964	395.417
Aumento do número de ações surgidas dos Planos de Stock Options, em caso de eventual exercício de todas as ações outorgadas	5.990	6.866
Média do número de ações durante os planos - Diluído	384.954	402.283
Lucro por ações diluído	1,16326	1,64436

30. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

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

- (i) Produtos Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (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 - 2015					
	Cyrela	Living + MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	2.571.372	1.631.679	138.133	-	4.341.184
Custo das vendas e serviços	(1.664.474)	(1.080.166)	(93.462)	-	(2.838.105)
Lucro bruto operacional	906.898	551.514	44.671	-	1.503.079
Despesas operacionais	(253.573)	(126.064)	(79.900)	(370.735)	(830.272)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	653.325	425.450	(35.229)	(370.735)	672.807
Ativo total	5.921.456	2.286.433	123.616	4.398.083	12.729.588
Passivo total	2.762.314	1.248.686	48.585	1.991.116	6.050.701
Patrimônio líquido	3.159.142	1.037.747	75.031	2.406.967	6.678.887

Consolidado - 2014					
	Cyrela	Living + MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	3.643.955	2.010.961	163.011	-	5.817.927
Custo das vendas e serviços	(2.457.642)	(1.393.993)	(97.546)	-	(3.949.181)
Lucro bruto operacional	1.186.313	616.968	65.465	-	1.868.746
Despesas operacionais	(257.487)	(141.222)	(67.918)	(441.857)	(908.484)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	928.826	475.746	(2.455)	(441.857)	960.260
Ativo total	7.038.900	2.621.237	114.368	3.646.106	13.420.612
Passivo total	3.495.296	1.159.363	58.455	2.339.652	7.052.766
Patrimônio líquido	3.543.604	1.461.874	55.913	1.306.455	6.367.845

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

c) Informações das receitas líquidas de vendas

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

d) Informações sobre principais clientes

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

31. SEGUROS

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

a) Risco de engenharia:

- (i) Básica –R\$2.442.425: cobre acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto, danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos - R\$2.442.425: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Estacionários - R\$470: cobre incidentes com equipamentos móveis, estacionários e ferramentas de pequeno porte.

- (iv) Outras - R\$421.609: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.
- b) “Stand” de vendas: incêndio - R\$13.400, roubo - R\$530 e outros riscos - R\$1.775.
- c) Riscos diversos: roubo - R\$100.
- d) Garantias contratuais: R\$468.023.
- e) Riscos de danos físicos aos imóveis hipotecados: R\$427.527.
- f) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$104.700.

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

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

32.1. Balanço do patrimônio separado:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ativo		
Circulante		
Transações com partes relacionadas - CCI/CCB	359.867	523.200
Juros créditos de recebíveis imobiliários - CCI/CCB	5.026	7.491
Despesas com emissão do CRI à apropriar:	(1.679)	(2.562)
	<u>363.214</u>	<u>528.129</u>
Total do ativo	<u>363.214</u>	<u>528.129</u>
Passivo		
Circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	166.667	163.334
Juros sobre créditos de recebíveis imobiliários - CRI	5.026	7.491
Despesas com emissão do CRI à apropriar:	(1.679)	(2.562)
	<u>170.014</u>	<u>170.825</u>
Não circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	193.200	359.866
	<u>193.200</u>	<u>357.304</u>
Total do passivo	<u>363.214</u>	<u>528.129</u>

32.2. Contas a receber - CCI

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

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

32.3. CRIs

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

32.4. Informações complementares acerca da emissão de CRI

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

33. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

- a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas aumentaram o saldo da rubrica “Imóveis a comercializar”, por contas a pagar por aquisição de imóveis (permutas físicas), no valor de R\$66.614 (R\$359.685 em 31 de dezembro de 2015).
- b) Conforme entendimento da Administração, os dividendos recebidos estão classificados no fluxo de caixa como atividade de investimentos.

34. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em fevereiro de 2016, a Companhia efetuou uma nova captação no valor de R\$ 145.600 com vencimento em fevereiro de 2019 e taxa do papel de TR+10,59% a.a., com custo *all-in* de aproximadamente 97% CDI.

Em fevereiro de 2016, a Companhia efetuou o pagamento antecipado de uma CCB de R\$ 200.000 que possuía remuneração de 111,5% CDI, com vencimento em outubro de 2016 e outubro de 2017.

35. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 17 de março de 2016.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2015.
