

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.  
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Debenturistas,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 2ª Emissão de Debêntures da CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (“Emissão”), apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e na Escritura de Emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas na sede da Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em nosso website [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br).

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

\*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

## Características da Emissora

- Denominação Social: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
- CNPJ/MF: 73.178.600/0001-18
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Paulo Eduardo Gonçalves
- Atividades: (i) incorporação; (ii) compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais; (iii) construção de imóveis; (iv) locação e administração de bens imóveis; e (v) prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

## Características da Emissão

- Emissão: 2ª
- Séries: 1ª; 2ª.
- Data de Emissão (de ambas as séries): 05/01/2008
- Data de Vencimento (de ambas as séries): 05/01/2018
- Banco Escriturador/Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN:
  - (i) 1ª Série: CYRE12/ BRCYREDBS017;
  - (ii) 2ª Série: CYRE22/ BRCYREDBS025.
- Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A.
- Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio desta Emissão serão integralmente utilizados, direta ou indiretamente, no curso regular de seus negócios, da seguinte forma: (i) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente R\$249.750.000,00, para reforço de capital de giro a serem aplicados em novas parcerias, principalmente nas regiões sul, norte e nordeste e no segmento econômico; e (ii) aproximadamente 50% dos recursos captados, totalizando aproximadamente

R\$249.750.000,00, para serem utilizados na aquisição de terrenos localizados em São Paulo e Rio de Janeiro.

- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografia.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia: (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou de qualquer inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora.

2. Alterações Estatutárias: (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Em AGE\*, realizada em 28/04/2016, foi aprovada a alteração do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de cancelamento de ações na Reunião do Conselho de Administração de 11/06/2014.

\*Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.

3. Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa: (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- A Empresa

- ➔ Atividade Principal: 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- Situação Financeira

- ➔ Liquidez Geral: de 1,94 em 2015 para 2,12 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 2,78 em 2015 para 3,48 em 2016;

→ Liquidez Seca: de 1,73 em 2015 para 1,87 em 2016;

→ Giro do Ativo: de 0,34 em 2015 para 0,27 em 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou redução nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 10% de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 91% em 2015 para 76% em 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido variou de 14,5% em 2015 para 15,6% em 2016. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante redução de 5,8% de 2015 para 2016, e uma redução no índice de endividamento de 9,5% de 2015 para 2016.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

4. **Posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO (de ambas as séries): R\$ 10.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL (de ambas as séries): não aplicável
- REMUNERAÇÃO (de ambas as séries): 100% do DI + 0,65% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

→ **1ª Série:**

Juros:

05/01/2016 – R\$ 714,340069

05/07/2016 – R\$ 711,973290

Evento Genérico:

06/01/2016 – R\$ 0,385604

→ **2ª Série:**

Juros:

05/01/2016 – R\$ 714,340069

05/07/2016 – R\$ 711,973290

Evento Genérico:

06/01/2016 – R\$ 0,385604

- POSIÇÃO DO ATIVO:

CYRE12 – 1ª Série:

Quantidade em circulação: 10

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 24.975

CYRE22 – 2ª Série:

Quantidade em circulação: 4.253

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 24.975

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros das debêntures realizadas no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela Emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: não houve;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não houve;
- Pagamento dos juros das debêntures realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela Emissora: não houve.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de debêntures, quando for o caso: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de Amortização para esta Emissão.

7. Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora: (Artigo 12, alínea g, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, os recursos adquiridos por meio da Emissão de Debêntures foram utilizados conforme previsto na Escritura de Emissão.

8. **Relação dos bens e valores entregues à sua administração:** (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não há bens e/ou valores entregues ao Agente Fiduciário para administração.

9. **Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão:** (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Emissora obriga-se, sob pena de serem declaradas vencidas todas as obrigações relativas às debêntures, a observar, entre outras obrigações, os índices financeiros elencados no item 7.1, alínea “q” da Escritura de Emissão.

$$1) \frac{\text{DIVIDA TOTAL + IMOVEIS A PAGAR - DIVIDA SFH - DISPONIBILIDADES}}{\text{PATRIMONIO LIQUIDO}} = \frac{3.423.664 + 161.457 - 2.076.296 - 1.698.291}{6.766.742} = \frac{(189.466)}{6.766.742} = \mathbf{-0,03} < 0,70$$

$$2) \frac{\text{TOTAL DE RECEBIVEIS + RECEITA A APROPRIAR + IMOVEIS A COMERCIALIZAR}}{\text{DIVIDA LIQUIDA TOTAL + IMOVEIS A PAGAR + CUSTOS E DESP. A APROPR.}} = \frac{3.379.792 + 2.164.418 + 5.071.860}{(350.923) + 161.457 + 1.330.574} = \frac{10.616.070}{1.141.108} = \mathbf{9,30} > 1,5 \text{ ou } < 0$$

$$3) \frac{\text{EBIT}}{\text{DESPESA FINANCEIRA}} = \frac{33.426}{-14.759} = \mathbf{-2,26} > 1,50 \text{ ou } < 0$$

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

10. **Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias das debêntures:** (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

As debêntures da presente emissão são da espécie quirografária, sem garantias.

11. **Existência de outras emissões, públicas ou privadas, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que tenha atuado como agente fiduciário no período:** (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

(i) Denominação da companhia ofertante: **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

- Emissão: 6ª.
- Valor da emissão: R\$ 400.000.000,00;
- Quantidade de debêntures emitidas: 400;
- Espécie: quirografária;
- Prazo de vencimento das debêntures: 21/08/2017;

- Tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores: não aplicável;
- Eventos de resgate, amortização, pagamentos, conversão, repactuação e inadimplemento no período, por debênture:  
(i) Pagamentos:

Juros:

21/02/2016 – R\$ 25.213,726500

21/08/2016 – R\$ 37.660,716500

23/11/2016 – R\$ 18.241,167000

Prêmio:

23/11/2016 – R\$ 115,369679

Resgate Total Antecipado:

23/11/2016 – R\$ 500.000,000000

- (ii) A Pentágono atua como Agente Fiduciário na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BRAZIL REALTY – COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, nas seguintes emissões: (i) 1ª Série da 1ª Emissão; (ii) 1ª Série da 2ª Emissão; (iii) 1ª Série da 5ª Emissão; (iv) 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão; e (v) 1ª Série da 7ª Emissão.

Desta forma, informamos que o(s) respectivo(s) relatório(s) encontra(m)-se disponível(is) no site: <http://www.pentagonotrustee.com.br/>

12. **Parecer:**

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

13. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário:** (Artigo 12, alínea I, inciso XVII da Instrução CVM 28/83 e artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de 15 de Dezembro de 1976)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da Emissora.



Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

### **PENTÁGONO S.A. DTVM**

## DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

## Anexo 1

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas explicativa	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	281.963	286.585	513.757	828.512
Títulos e valores mobiliários	4	369.305	890.507	1.016.529	1.325.893
Contas a receber	5	10.853	6.723	2.615.078	2.887.646
Imóveis a comercializar	6	16.836	11.238	3.656.791	3.169.305
Impostos e contribuições a compensar		-	9.568	18.119	71.779
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	-	-	491	2.576
Despesas com vendas a apropriar		-	-	13.358	17.298
Despesas antecipadas		4.478	3.174	12.610	9.362
Demais contas		11.161	39.597	70.227	126.338
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>694.596</b>	<b>1.247.392</b>	<b>7.916.960</b>	<b>8.438.709</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a receber	5	767	820	764.714	958.646
Títulos e valores mobiliários	4	128.996	78.826	168.005	79.180
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	6.413	9.316	13.070	37.403
Partes relacionadas	13	643.465	339.275	340.973	216.893
Impostos e contribuições a compensar		39.916	20.816	111.851	47.145
Imóveis a comercializar	6	29.064	27.061	1.415.069	1.924.309
Demais contas		37.591	26.190	93.959	56.701
Investimentos em controladas e coligadas	7.a) e 7.e)	5.721.686	5.702.882	903.345	745.841
Imobilizado	8	10.572	6.115	85.690	139.671
Intangível	9	77.427	92.537	66.063	85.090
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>6.695.897</b>	<b>6.303.838</b>	<b>3.962.739</b>	<b>4.290.879</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>7.390.493</b>	<b>7.551.230</b>	<b>11.879.699</b>	<b>12.729.588</b>

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	Notas explicativa	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
<b>CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	10	9.563	149.131	877.307	1.057.440
Debêntures	11	3.010	6.016	3.010	6.016
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	12	255.094	154.991	254.785	170.014
Fornecedores e provisão para garantia	17	5.878	4.232	209.166	254.170
Impostos e contribuições a recolher		1.176	328	16.789	32.137
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	30	241	110.168	127.025
Salários, encargos sociais e participações		14.169	25.460	48.920	66.333
Contas a pagar por aquisição de imóveis	18	-	-	142.531	188.705
Dividendos a pagar	21 (d)	35.946	106.657	35.946	106.657
Partes relacionadas	13	50.482	218.629	64.812	132.812
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	-	-	45.427	83.588
Adiantamentos de clientes	16	-	767	351.306	724.169
Demais contas		122.489	93.365	115.841	88.474
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>497.837</b>	<b>759.817</b>	<b>2.276.008</b>	<b>3.037.540</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	10	603.384	555.177	1.993.514	2.172.311
Debêntures	11	42.630	142.630	42.630	142.630
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	12	222.843	193.200	252.418	193.200
Fornecedores e provisão para garantia	17	-	-	75.678	81.818
Contas a pagar por aquisição de imóveis	18	-	-	18.926	21.767
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	19	8.360	12.073	213.958	201.657
Impostos e contribuições a recolher		-	-	183	546
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	1.883	1.290	36.930	39.720
Adiantamentos de clientes	16	-	-	202.712	159.512
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>879.100</b>	<b>904.370</b>	<b>2.836.949</b>	<b>3.013.161</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	21.a)	3.395.744	3.095.744	3.395.744	3.095.744
Outras reservas		(103.967)	(102.251)	(103.967)	(102.251)
Reservas de Capital:					
Reserva de outorga de opções de ações	24 (c)	61.787	90.329	61.787	90.329
Reservas de lucros:					
Reserva legal	21 (d)	291.104	283.537	291.104	283.537
Reserva expansão	21 (d)	2.646.447	2.838.609	2.646.447	2.838.609
Ações em tesouraria e outras reservas	21 (b)	(221.925)	(260.627)	(221.925)	(260.627)
Outros resultados abrangentes		(55.634)	(58.298)	(55.634)	(58.298)
Patrimônio líquido atribuído a participação dos:					
Acionistas da controladora		6.013.556	5.887.043	6.013.556	5.887.043
Acionistas não controladores		-	-	753.186	791.844
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>6.013.556</b>	<b>5.887.043</b>	<b>6.766.742</b>	<b>6.678.887</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>7.390.493</b>	<b>7.551.230</b>	<b>11.879.699</b>	<b>12.729.588</b>

## Anexo 2

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	2016	2015	2016	2015
<b>RECEITA BRUTA OPERACIONAL</b>					
Incorporação e revenda de imóveis		3.284	3.204	3.126.299	4.323.704
Loteamento		7.694	15.643	111.276	97.530
Prestação de serviços e outras		1.953	3.062	53.129	44.568
		<u>12.931</u>	<u>21.909</u>	<u>3.290.704</u>	<u>4.465.802</u>
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>					
		(943)	(1.620)	(95.394)	(124.618)
<b>RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL</b>	25	<u>11.988</u>	<u>20.289</u>	<u>3.195.310</u>	<u>4.341.184</u>
<b>DECONTAS DA RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL</b>					
Dos imóveis vendidos		(956)	(1.547)	(2.030.518)	(2.744.642)
Loteamento		(1.660)	(7.181)	(57.686)	(57.633)
Da prestação de serviços		125	-	(44.583)	(35.830)
<b>CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS REALIZADOS</b>	25	<u>(2.491)</u>	<u>(8.728)</u>	<u>(2.132.787)</u>	<u>(2.838.105)</u>
<b>LUCRO BRUTO</b>		<u>9.497</u>	<u>11.561</u>	<u>1.062.523</u>	<u>1.503.079</u>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>					
Despesas com vendas	26	(3.135)	(19.288)	(400.579)	(459.538)
Despesas gerais e administrativas	27	(114.027)	(89.839)	(432.347)	(405.525)
Despesas com honorários da administração	13.c)	(5.004)	(5.446)	(6.254)	(6.883)
Resultado de participações societárias:					
Equivalência patrimonial	7.a)	274.647	612.213	49.438	73.645
Outros resultados nos investimentos	7.e)	4.186	(15.493)	10.288	6
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(17.483)	(4.032)	(43.869)	(31.977)
<b>LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<u>148.681</u>	<u>489.676</u>	<u>239.200</u>	<u>672.807</u>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
Despesas financeiras	28	(155.340)	(184.797)	(226.550)	(313.288)
Receitas financeiras	28	158.278	143.680	305.693	330.885
		<u>2.938</u>	<u>(41.117)</u>	<u>79.143</u>	<u>17.597</u>
<b>LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS SOBRE O LUCRO E DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>		<u>151.619</u>	<u>448.559</u>	<u>318.343</u>	<u>690.404</u>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
Diferido	20.d)	(267)	(759)	9.441	21.223
Corrente	20.d)	-	-	(83.164)	(118.474)
		<u>(267)</u>	<u>(759)</u>	<u>(73.723)</u>	<u>(97.251)</u>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS</b>		<u>151.352</u>	<u>447.800</u>	<u>244.620</u>	<u>593.153</u>
<b>PARCELA DO LUCRO ATRIBUÍDA AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>		-	-	(93.268)	(145.353)
<b>LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍDO AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA</b>		<u>151.352</u>	<u>447.800</u>	<u>151.352</u>	<u>447.800</u>

## Anexo 3

### RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

#### **Opinião**

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

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

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

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

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

### **Base para opinião**

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

### **Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, às demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação técnica trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2.8. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

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

#### **a) Reconhecimento de receitas**

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

Identificamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia, principalmente nas áreas de engenharia e na contabilidade, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a: (i) obtenção das estimativas de custos a serem incorridos até o final de cada empreendimento, preparadas e aprovadas pela área de engenharia; (ii) questionamentos sobre a razoabilidade de algumas das premissas utilizadas para elaboração do orçamento; (iii) análise das variações dos principais dados utilizados na apropriação imobiliária, incluindo receitas, custos e margens; (iv) recálculo do mapa de apropriação imobiliária e confronto com os saldos apresentados nas demonstrações financeiras; (v) seleção de transações de vendas e custos incorridos durante o exercício com base em amostragem estatística, e confronto com a respectiva documentação suporte para verificar se representavam receitas e custos válidos e adequados com o ramo de atividade; e (vi) avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

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

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

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



c) Distratos com clientes

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

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

d) Aquisição de participação societária

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

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

**Outros assuntos**

*Demonstrações do valor adicionado*

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

demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

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

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 23 de março de 2017

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

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