

Cyrela Recife  
Empreendimentos  
Imobiliários Ltda

**Demonstrações financeiras  
referente aos exercícios findos em  
31 de dezembro de 2020, 2019,  
2018, 2017**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado abrangente</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações da mutação do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações de fluxo de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Quotistas e Administradores da  
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda (Sociedade) que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020, 2019, 2018 e 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nestas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda em 31 de dezembro de 2020, 2019, 2018 e 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para os exercícios findos nestas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Sociedade, 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 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Sociedade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Empresa quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### **Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior à 31 de dezembro de 2017**

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício de 31 de dezembro de 2017, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 26 de janeiro de 2021, sem modificação.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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.

- Obtemos 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 Sociedade.
- 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 Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

São Paulo, 6 de dezembro de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Tháís de Lima Rodrigues Leandrini  
Contadora CRC-1SP280836/O-5

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2020, 2019, 2018 e 2017  
(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2020	2019	2018	2017	2016	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2020	2019	2018	2017	2016
Circulante		331.146	301.658	349.189	419.092	384.730	Circulante		2.967	46.939	105.107	113.137	112.513
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	19	592	536	79	377	Fornecedores de bens e serviços	9	988	1.203	1.991	5.736	6.850
Títulos e valores mobiliários	4	8.764	842	0	1.962	16.576	Empréstimos e financiamentos	8	-	43.216	659	669	524
Contas a receber	5	38.642	38.286	21.822	41.977	50.387	Provisão para manutenção de imóveis	9	-	408	879	693	-
Imóveis a comercializar	6	283.617	261.801	326.238	374.729	313.927	Impostos e contribuições a recolher		798	214	356	303	823
Impostos e contribuições a compensar		(0)	(0)	(0)	(0)	100	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	12	730	777	12	1.660	2.004
Despesas com vendas a apropriar		-	-	4	302	601	Obrigações a pagar com partes relacionadas	10	263	17	100.792	61.897	14.685
Demais contas		104	138	589	44	2.762	Adiantamentos de clientes	11	-	-	411	38.788	86.603
							Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	7	187	501	-	-	-
Não Circulante		86.641	147.523	121.821	38.496	37.576	Demais contas		1	604	6	3.391	1.024
Realizável a longo prazo		86.635	147.523	121.821	37.047	34.196							
Contas a receber	5	43.225	37.918	12.989	-	-	Não Circulante		64.349	78.948	241.398	182.015	143.236
							Exigível a longo prazo		64.349	78.948	241.398	182.015	143.236
Créditos a receber com partes relacionadas		1	-	-	-	-	Empréstimos e financiamentos	8	-	14.346	176.304	178.948	140.263
Impostos e contribuições a compensar		46	46	70	123	-	Provisão para manutenção de imóveis	9	-	268	1.670	2.735	2.900
Imóveis a comercializar	6	43.284	109.540	108.666	36.924	34.196	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	7	92	247	238	333	73
Demais contas		79	19	96	-	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	12	2.403	2.234	1.332	-	-
							Adiantamentos de clientes	11	61.854	61.854	61.854	-	-
Imobilizado		6	-	(0)	1.449	3.380	Patrimônio líquido		350.471	323.294	124.505	162.435	166.557
							Capital social	13	353.398	288.937	137.672	137.672	137.672
							Dividendos distribuidos		-	-	-	-	-
							Lucros / (Prejuízos) acumulados		(2.927)	(30.992)	(13.167)	24.763	28.885
							Adiantamento para futuro aumento de capital		0	65.349	-	-	-
TOTAL DO ATIVO		417.787	449.181	471.010	457.588	422.306	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		417.787	449.181	471.010	457.588	422.306

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
 DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019, 2018 e 2017  
 (Em Milhares de Reais)

		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Receita bruta operacional		59.377	79.746	50.808	75.385	28.465
Incorporação e revenda de imóveis		66.397	64.479	44.940	75.385	28.465
Provisão Para Distrato		(7.020)	15.268	5.868	-	-
Deduções da receita bruta		(1.270)	(1.702)	(1.549)	(633)	(1.098)
<b>Receita líquida operacional</b>		<b>58.107</b>	<b>78.044</b>	<b>49.258</b>	<b>74.752</b>	<b>27.367</b>
Dos imóveis vendidos		(57.128)	(58.915)	(48.355)	(70.074)	19.824
Provisão Para Distrato		5.701	(12.407)	(4.582)	-	-
Custo das vendas e serviços realizados		(51.427)	(71.322)	(52.936)	(70.074)	19.824
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>14</b>	<b>6.679</b>	<b>6.722</b>	<b>(3.678)</b>	<b>4.678</b>	<b>47.191</b>
Receitas (despesas) operacionais		(7.971)	(11.616)	(15.544)	(6.552)	(9.997)
Despesas com vendas	15	(8.002)	(10.768)	(15.227)	(5.917)	(9.555)
Despesas gerais e administrativas	16	(439)	(389)	(269)	(366)	(395)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		470	(460)	(47)	(268)	(47)
<b>Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro</b>		<b>(1.292)</b>	<b>(4.894)</b>	<b>(19.222)</b>	<b>(1.873)</b>	<b>37.194</b>
Resultado Financeiro	17	(473)	(11.377)	(13.952)	(1.490)	(106)
Despesas financeiras		(579)	(11.427)	(14.355)	(2.120)	(1.329)
Receitas financeiras		107	51	403	630	1.223
<b>Lucro/(Prejuízo) antes do IR e CS</b>		<b>(1.765)</b>	<b>(16.271)</b>	<b>(33.174)</b>	<b>(3.363)</b>	<b>37.088</b>
Imposto de renda e contribuição social		(1.163)	(1.554)	(1.455)	(759)	(1.401)
Diferido	12.a	(59)	(800)	(254)	165	(123)
Corrente	12.b	(1.104)	(754)	(1.201)	(924)	(1.278)
<b>Lucro/Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>(2.927)</b>	<b>(17.825)</b>	<b>(34.629)</b>	<b>(4.122)</b>	<b>35.687</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019, 2018 e 2017  
(Em Milhares de Reais)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	(2.927)	(12.452)	(34.629)	(4.122)	35.687
Resultado abrangente total, líquido de impostos	(2.927)	(12.452)	(34.629)	(12.452)	35.687

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 DEMONSTRAÇÕES DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019, 2018 e 2017  
 (Em Milhares de Reais)

	NOTAS	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	ADIANTAMENTO FUTURO AUMENTO CAPITAL	RESERVA DE LUCROS	LUCROS (PREJUÍZOS) ACUMULADOS	RECURSOS CAPITALIZÁVEIS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		103.874	-	-	(6.802)	10.340	107.412
Recursos capitalizáveis		-	-	-	-	51.458	51.458
Aumento de capital		61.798	-	-	-	(61.798)	-
Redução de capital		(28.000)	-	-	-	-	(28.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	35.687	-	35.687
Reserva de retenção de lucros/prejuízos		-	-	28.885	(28.885)	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		137.672	-	28.885	-	-	166.557
Prejuízo do exercício		-	-	-	(4.122)	-	(4.122)
Absorção de prejuízo	13.b	-	-	(4.122)	4.122	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		137.672	-	24.763	-	-	162.435
Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15		-	-	(3.301)	-	-	(3.301)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(34.629)	-	(34.629)
Absorção de prejuízo	13.b	-	-	(21.462)	21.462	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		137.672	-	-	(13.167)	-	124.505
Aumento (redução) de capital	13.a	151.265	65.349	-	-	-	216.614
Prejuízo do exercício		-	-	-	(17.825)	-	(17.825)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		288.937	65.349	-	(30.992)	-	323.294
Aumento de capital	13.a	123.453	(65.349)	-	-	-	58.104
Redução de capital		(58.992)	-	-	30.992	-	(28.000)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(2.927)	-	(2.927)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		353.398	-	-	(2.927)	-	350.471

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
 DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019, 2018 e 2017  
 (Em Milhares de Reais)

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Lucro/(Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(1.765)</b>	<b>(16.271)</b>	<b>(33.174)</b>	<b>(3.363)</b>	<b>37.088</b>
<b>Ajustes por:</b>					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	(6)	-	1.449	1.931	1.257
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-	-	-	3.194
Juros e variações monetárias sobre empréstimos.	553	10.383	16.369	15.068	11.404
Impostos diferidos	64	866	(570)	(179)	132
Ajustes a valor presente	-	-	160	1.426	55
Provisões para garantia	605	608	297	571	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	58	17	144	560	(1.047)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(469)	510	(95)	261	47
Provisão para risco de crédito	-	-	(3.301)	-	-
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>(960)</b>	<b>(3.887)</b>	<b>(18.722)</b>	<b>16.274</b>	<b>52.130</b>
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais:</b>					
Contas a receber	(5.663)	(41.393)	7.006	6.984	(6.715)
Imóveis a comercializar	44.440	63.563	(23.250)	(63.529)	(66.837)
Impostos a compensar	1	24	52	(23)	-
Despesas com vendas a apropriar	-	4	297	299	-
Demais contas ativo	(27)	528	(641)	2.719	(985)
Partes relacionadas	246	(100.775)	38.895	47.213	14.685
Impostos e contribuições a recolher	513	(125)	46	(435)	303
Fornecedores e provisão para garantia	(1.495)	(3.270)	(4.920)	(1.157)	2.231
Adiantamento de clientes	-	(411)	23.477	(47.815)	(89.878)
Outros passivos	(603)	598	(3.385)	2.365	(422)
<b>Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:</b>	<b>36.452</b>	<b>(85.144)</b>	<b>18.856</b>	<b>(37.105)</b>	<b>(95.488)</b>
Impostos e contribuições pagos	(1.033)	(771)	(1.194)	(1.009)	(1.188)
Juros pagos	(731)	(10.864)	(16.379)	(14.117)	(9.026)
<b>Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais</b>	<b>34.688</b>	<b>(96.779)</b>	<b>1.283</b>	<b>(52.231)</b>	<b>(105.702)</b>
<b>Fluxo de Caixa das atividades de Investimento</b>					
Titulos e Valores Mobiliarios	(7.980)	(859)	1.818	14.054	(15.529)
<b>Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>(7.980)</b>	<b>(859)</b>	<b>1.818</b>	<b>14.054</b>	<b>(15.529)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de Financiamento</b>					
Ingressos de novos empréstimos	-	-	12.604	37.879	86.814
Pagamento de empréstimos	(57.384)	(118.920)	(15.247)	-	-
Redução de Capital	(28.000)	-	-	-	(28.000)
Aumento de Capital Social	123.453	151.265	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(65.349)	65.349	-	-	51.458
<b>Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento</b>	<b>(27.280)</b>	<b>97.694</b>	<b>(2.644)</b>	<b>37.879</b>	<b>110.272</b>
<b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>(573)</b>	<b>56</b>	<b>457</b>	<b>(298)</b>	<b>(10.959)</b>
Saldo inicial	592	536	79	377	11.336
Saldo final	19	592	536	79	377
<b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>(573)</b>	<b>56</b>	<b>457</b>	<b>(298)</b>	<b>(10.959)</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedade") foi constituída em 03 de março de 2008. A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário.

O empreendimento Reserva Golf foi lançado em março de 2014 e entregue em maio de 2018.

O empreendimento Reserva Golf Fase 2 foi lançado em fevereiro de 2021, com previsão de entrega em janeiro de 2024.

A Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações é responsável pela gestão das operações da Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda. e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua avaliação da capacidade de continuidade da Sociedade em suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Sociedade aqui apresentadas.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

##### 2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

###### i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da sociedade, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

ii) Base de elaboração

2.2. Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com os CPCs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: custo orçado das obras, vida útil do ativo imobilizado, determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazos, provisões para processos judiciais trabalhistas, provisão para perdas relacionadas a contas a receber e projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos e provisões para determinação do valor justo de certos ativos e passivos, quando aplicável.

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

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade classifica como equivalentes de caixa os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

2.2.3. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal e fundos de investimentos.

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

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

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de controle), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos para 2017 e 2018 a 2020:

Para o período de 2017.

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

Para o período de 2018 até 2020

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

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

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

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
  - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Sociedade também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- d) A Sociedade efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

(ii) Operações de permuta

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

#### 2.2.4. Contas a receber

O saldo de contas a receber de unidades vendidas é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado, observado o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas 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.

A Sociedade mensura as perdas de créditos esperadas baseado em premissas que consideram o histórico de suas operações correntes e suas estimativas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

#### 2.2.5. 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 autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção, até a finalização da obra.

##### b) Capitalização de encargos financeiros

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

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

#### 2.2.6. 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 2.2.4.), 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.

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constitui receita nem despesa da Sociedade.

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.

#### 2.2.7. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação - RET, a Sociedade optou por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação. Essa opção é irretratável e irrevogável. Para esse empreendimento que aderiu ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS são calculados à razão de 4% sobre as receitas brutas.

#### 2.2.8. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com a depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, o qual não diverge significativamente do valor justo. Está segregado em classes e taxas de depreciação bem definidas e relacionadas às atividades da Sociedade.

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 Sociedade. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento pelo prazo de vida útil, além de estarem sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração ("impairment").

#### 2.2.9. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas

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 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 nem divulgados.

#### 2.2.10. Demais contas a receber e a pagar

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

#### 2.2.11. Ajuste a valor presente

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 Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

Os valores do ajuste a valor presente de contas a receber de unidades não concluídas são registrados no resultado na rubrica "Receita líquida operacional". A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida no próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

#### 2.2.12. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade compreendem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar e financiamentos, entre outros.

A Sociedade reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

##### (i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

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

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

##### (ii) Ativos financeiros a custo amortizado

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

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

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

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

(iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

(iv) Passivos financeiros a custo amortizado

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

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

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

## 2.2.13. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Sociedade que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante, na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Sociedade.

## 2.2.14. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Sociedade é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

## 2.2.15. Normas e interpretações novas e revisadas até 2020.

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

## 2.2.16. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas.

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Sociedade e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IAS 1	CPC 26	Classificação do Passivo Circulante ou Não Circulante (alteração)	-
IAS 16	CPC 27	Imobilizado: Receita antes do uso pretendido (alteração)	-
IFRS 3	CPC 15	Referência à Estrutura Conceitual (alteração)	-
IFRS 16	CPC 06	Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração)	-
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

## 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Sociedade classifica como equivalentes de caixa as contas-correntes, e aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor, e que têm rendimento médio de 105,70% (72,24% em 2019, 94,99% em 2018, 92,52% em 2017 e 98,02% em 2016) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

Descrição	2020	2019	2018	2017	2016
Caixa e bancos	19	592	536	79	377
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>592</b>	<b>536</b>	<b>79</b>	<b>377</b>

## 4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	2020	2019	2018	2017	2016
Fundos de investimento exclusivo (i)	8.764	842	0	1.962	16.576
<b>Total</b>	<b>8.764</b>	<b>842</b>	<b>0</b>	<b>1.962</b>	<b>16.576</b>

A Sociedade possui aplicação nos fundos de investimentos administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. O fundo é composto por títulos de renda fixa e foi remunerado às taxas média do CDI conforme abaixo:

2020	2019	2018	2017	2016
<b>111,06%</b>	<b>103,35%</b>	<b>100,81%</b>	<b>101,55%</b>	<b>100,61%</b>

## 5. CONTAS A RECEBER

	2020	2019	2018	2017	2016
Empreendimentos Concluídos	88.886	76.203	50.169	-	-
Empreendimentos em Construção					
Receita Apropriada	-	-	-	532.192	473.157
Parcelas Recebidas	-	-	-	(490.055)	(421.185)
Ajuste à valor presente (AVP)	-	-	-	42.137	51.972
	-	-	-	(160)	(1.585)
	-	-	-	41.977	50.387
<b>Contas a receber de vendas apropriado</b>	<b>88.886</b>	<b>76.203</b>	<b>50.169</b>	<b>41.977</b>	<b>50.387</b>
Provisão para distrato (i)	(7.020)	-	(15.358)	-	-
<b>Total do contas a receber</b>	<b>81.866</b>	<b>76.203</b>	<b>34.811</b>	<b>41.977</b>	<b>50.387</b>

(i) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e para os contratos assinados a partir do terceiro trimestre de 2019 o índice passa a ser corrigido pelo IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de 6,10% ao ano, 2017 foi de 4,48% ao ano, 2018 foi de 4,58% ao ano, 2019 foi de 3,38% ao ano e 2020 foi de 2,24% ao ano. O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de "Receita líquida", totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2020.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber, considerando aquele ainda não refletido na contabilidade e os saldos contábeis, referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Incorporação e revenda de imóveis	2020	2019	2018	2017	2016
Total no ativo circulante	41.788	38.285	31.229	41.977	50.387
Total no ativo não circulante	47.098	37.918	18.940	-	-
	<b>88.886</b>	<b>76.203</b>	<b>50.169</b>	<b>41.977</b>	<b>50.387</b>
Provisão para risco de crédito (i)	-	-	-	-	-
Provisão para distrato (ii)	(7.020)	-	(15.358)	-	-
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	741	60.583	140.713
	<b>81.866</b>	<b>76.203</b>	<b>35.552</b>	<b>102.560</b>	<b>191.100</b>
Circulante	38.238	37.557	21.455	102.560	101.879
Não Circulante	43.628	38.646	14.097	-	89.221
	<b>81.866</b>	<b>76.203</b>	<b>35.552</b>	<b>102.560</b>	<b>191.100</b>

### Cronograma estimado das vendas a apropriar

A carteira é totalizada por recebíveis com expectativa de recebimento nos seguintes anos:

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Vencidos</b>	3.538	10.366	5.515	853	-
<b>A vencer</b>					
12 Meses	34.700	27.191	15.940	101.707	101.879
24 Meses	14.719	9.692	3.708	-	89.178
36 Meses	10.170	9.610	3.322	-	43
48 Meses	5.968	6.734	2.601	-	-
Acima de 48 Meses	12.771	12.610	4.466	-	-
<b>Total</b>	<b>81.866</b>	<b>76.203</b>	<b>35.552</b>	<b>102.560</b>	<b>191.100</b>

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Imóveis em construção	-	-	-	362.281	313.927
Imóveis concluídos	201.605	251.014	300.872	-	-
Terrenos para futuras incorporações (i)	110.585	109.540	108.666	36.924	34.196
Encargos capitalizados ao estoque (ii)	9.119	10.787	13.195	12.449	-
Provisão para distratos (iii)	5.592	-	12.170	-	-
	<b>326.901</b>	<b>371.341</b>	<b>434.904</b>	<b>411.653</b>	<b>348.123</b>
Circulante	283.617	261.801	326.238	374.729	313.927
Não Circulante	43.284	109.540	108.666	36.924	34.196

(i) 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. Reclassificamos para circulante parte do estoque por motivo de expectativa de lançamento em 2021. O lançamento foi efetivado em fevereiro de 2021.

(ii) A apropriação dos encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH capitalizados é realizada conforme OCPC 01 (R1).

(iii) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

(iv) A Sociedade não identificou entre 31 de dezembro de 2016 a 2019, ativos com necessidade de provisão para *impairment*. Contudo em 2020 a Sociedade efetuou a avaliação com base na margem e registrou provisão de R\$ 10.659.

## 7. PROVISÃO PARA RISCOS TRABALHISTAS

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 Sociedade.

A composição é como segue:

### Provisão para riscos trabalhistas

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Processos trabalhistas					
Curto Prazo	187	501	-	-	-
Longo Prazo	92	247	238	333	73
<b>Total</b>	<b>279</b>	<b>748</b>	<b>238</b>	<b>333</b>	<b>73</b>

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 Sociedade.

A composição dos processos classificados como possíveis, segue abaixo:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Causas possíveis	638	85	-	632
	<u>638</u>	<u>85</u>	<u>-</u>	<u>632</u>

## 8. EMPRÉSTIMOS

O financiamento é representado por contrato de operação de crédito imobiliário (Sistema Financeiro de Habitação).

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Financiamentos - moeda nacional		57.384	176.304	178.948	140.263
Juros a Pagar - Financiamentos		178	659	669	524
	<u>-</u>	<u>57.562</u>	<u>176.963</u>	<u>179.617</u>	<u>140.787</u>
<b>Circulante</b>	-	<b>43.216</b>	<b>659</b>	<b>669</b>	<b>524</b>
<b>Não Circulante</b>	-	<b>14.346</b>	<b>176.304</b>	<b>178.948</b>	<b>140.263</b>

Em 17 de fevereiro de 2020 os saldos de financiamentos já haviam sido liquidados, conforme vencimento previsto, as operações de crédito imobiliário tiveram taxa contratada entre os período de 2016 a 2020 de 9,35% a.a e as movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>57.562</b>	<b>176.963</b>	<b>179.617</b>	<b>140.787</b>	<b>51.595</b>
Adições	-	-	12.604	37.879	86.814
Pagamento do principal	(57.384)	(118.920)	(15.247)	-	-
Pagamento de juros	(731)	(10.864)	(16.379)	(14.117)	(9.026)
Juros e encargos	553	10.383	16.369	15.068	11.404
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>57.562</b>	<b>176.963</b>	<b>179.617</b>	<b>140.787</b>

## 9. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisão para garantias de obra (i)	-	675	2.786	3.428	2.900
Provisão para distrato	-	-	(237)	-	-
	<u>-</u>	<u>675</u>	<u>2.549</u>	<u>3.428</u>	<u>2.900</u>
<b>Circulante</b>	-	<b>408</b>	<b>879</b>	<b>693</b>	-
<b>Não Circulante</b>	-	<b>268</b>	<b>1.670</b>	<b>2.735</b>	<b>2.900</b>

(i) A Sociedade oferece 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.

## 10. OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

	<u>Passivo</u>				
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos (i)	263	7	19	24	262
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos (ii)	-	-	100.772	54.674	6.998
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos (iii)	-	-	-	6.925	6.925
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos (i)	-	-	-	274	336
Cacapava Empreitada De Lavor Ltda (i)	-	9	-	-	-
Cyrela Monza Empreendimentos (i)	-	-	-	-	164
	<u>263</u>	<u>17</u>	<u>100.792</u>	<u>61.897</u>	<u>14.685</u>

(i) Refere-se , substancialmente, a a nota de débito

(ii) Refere-se , substancialmente, mútuo a pagar

(iii) Refere-se , substancialmente, redução de capital

Em 25 de fevereiro de 2019 os saldos de mútuo e juros sobre o mesmo já haviam sido liquidados, conforme vencimento previsto de 21/02/2019. As operações mútuo tiveram taxa contratada entre os período de 2016 a 2020 de 101% a.a e as movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Saldo Inicial</b>	-	<b>100.772</b>	<b>54.674</b>	<b>6.998</b>	-
Adições		-	41.384	46.125	6.755
Pagamento do principal		(94.264)	-	-	-
Pagamento de juros		(7.440)	-	-	-
Juros e encargos		931	4.715	1.551	243
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100.772</u>	<u>54.674</u>	<u>6.998</u>

## 11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Por permuta física na compra de imóveis</b>					
Valores por permuta com terrenos	61.854	61.854	62.265	38.788	86.603
<b>Total de Adiantamento de Clientes</b>	<b>61.854</b>	<b>61.854</b>	<b>62.265</b>	<b>38.788</b>	<b>86.603</b>
Circulante	-	-	411	38.788	86.603
Não Circulante	61.854	61.854	61.854	-	-
	<b>61.854</b>	<b>61.854</b>	<b>62.265</b>	<b>38.788</b>	<b>86.603</b>

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).

## 12. OPERAÇÕES TRIBUTÁRIAS

## a) Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes da diferença entre o reconhecimento contábil com base na competência e o reconhecimento fiscal com base no regime de caixa.

A seguir, quadro com os saldos dos impostos e das contribuições diferidos:

<b>No passivo</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
IRPJ	1.076	948	616	523	631
CSLL	562	498	322	273	331
Provisão para distratos	(135)	-	(293)	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>1.503</b>	<b>1.446</b>	<b>645</b>	<b>796</b>	<b>962</b>
PIS	316	278	181	154	185
COFINS	1.460	1.287	836	710	857
Provisão para distratos	(146)	-	(318)	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>1.630</b>	<b>1.565</b>	<b>699</b>	<b>864</b>	<b>1.042</b>
<b>Total:</b>	<b>3.133</b>	<b>3.011</b>	<b>1.344</b>	<b>1.660</b>	<b>2.004</b>
Circulante	730	777	12	1.660	2.004
Não Circulante	2.403	2.234	1.332	-	-

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

## b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Sociedade possui diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa, e o valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido.

Essa Medida Provisória entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013.

## c) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

A Sociedade adota, 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.

A Sociedade está inserida no regime especial de tributação, recolhendo imposto de renda e contribuição social com base nos respectivos faturamentos líquidos dos exercícios. As bases de apuração são como segue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receita com venda de imóveis - RET	66.397	64.479	50.808	75.385	28.465
Alíquota Nominal (RET)	<u>1,92%</u>	<u>1,92%</u>	<u>1,92%</u>	<u>1,92%</u>	<u>1,92%</u>
Imposto de renda e contribuição sobre as vendas	<u>1.275</u>	<u>1.238</u>	<u>976</u>	<u>1.447</u>	<u>547</u>
Outras diferenças de alíquotas	112	(316)	(480)	689	(854)
(=) Despesa do imposto de renda e contribuição social	<u><u>(1.163)</u></u>	<u><u>(1.554)</u></u>	<u><u>(1.455)</u></u>	<u><u>(759)</u></u>	<u><u>(1.401)</u></u>
Diferidos	(59)	(800)	(254)	165	(123)
Corrente	(1.104)	(754)	(1.201)	(924)	(1.278)

## 13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## a) Capital social

O capital social, no montante de R\$353.398 em 31 de dezembro de 2020 (R\$288.937 em 31 de dezembro de 2019) e R\$137.672 em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016. Durante o ano a Sociedade registrou as seguintes operações de aumento e/ou redução de capital conforme abaixo:

Em 16 de março de 2016 foi aprovado aumento do capital social em R\$33.130, conforme 9ª alteração do contrato social, passando o capital social de R\$103.874 para R\$137.004, via reclassificação de recursos capitalizáveis.

Em 18 de março de 2016, foi aprovado a diminuição do capital social em R\$28.000, conforme 10ª alteração do contrato social, passando o capital social de R\$137.004 para R\$109.004.

Em 13 de setembro de 2016, foi aprovado aumento do capital social em R\$28.668, conforme 11ª alteração do contrato social, passando o capital social de R\$109.004 para R\$137.672, via reclassificação de recursos capitalizáveis.

Em 03 de outubro de 2019 houve aumento do capital social em R\$ 151.265.

Em 03 de outubro de 2019 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 151.265 conforme 13ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 151.265 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 137.672 para R\$ 288.937, dividido em 288.937 quotas.

Em 26 de maio de 2020 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 123.355 conforme 14ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 123.355 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 288.937 para R\$ 412.292, dividido em 412.292 quotas.

Em 26 junho de 2020 foi aprovado redução de capital no valor total de R\$ 13.000 conforme 15ª Alteração do Contrato Social, passando o capital social de R\$ 412.292 para R\$ 399.292, dividido em 399.292 quotas.

Em 16 dezembro de 2020 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 98 conforme 16ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 98 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 399.292 para R\$ 399.390, dividido em 399.390 quotas.

Em 29 dezembro de 2020 foi aprovado redução de capital no valor total de R\$ 45.992 conforme 17ª Alteração do Contrato Social, sendo R\$ 30.992 destinados a absorção de prejuízos, passando o capital social de R\$ 399.390 para R\$ 353.398, dividido em 353.398 quotas.

#### b) Destinação do lucro líquido do exercício

Os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a sociedade julgar necessárias para sua segurança, terão destinação que lhes for determinada por deliberação dos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo aos sócios.

#### 14. LUCRO BRUTO OPERACIONAL

A seguir está apresentada a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentados nas demonstrações do resultado:

	2020	2019	2018	2017	2016
Receita bruta operacional	59.377	79.746	50.808	75.385	28.465
Incorporação e revenda de imóveis	66.397	64.479	44.940	75.385	28.465
Provisão Para Distrato	(7.020)	15.268	5.868	-	-
Deduções da receita bruta	(1.270)	(1.702)	(1.549)	(633)	(1.098)
Receita líquida operacional	58.107	78.044	49.258	74.752	27.367
Dos imóveis vendidos	(57.128)	(58.915)	(48.355)	(70.074)	19.824
Provisão Para Distrato	5.701	(12.407)	(4.582)	-	-
Custo das vendas e serviços realizados	(51.427)	(71.322)	(52.936)	(70.074)	19.824
Lucro bruto operacional	6.679	6.722	(3.678)	4.678	47.191

## 15. DESPESAS COMERCIAIS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

**Despesas Comerciais**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Estande de vendas	(474)	(1.348)	(10.270)	(4.436)	(6.910)
Propaganda e publicidade	(720)	(1.048)	(481)	(415)	(901)
Serviços de terceiros	(21)	(1.535)	(1.270)	(925)	(313)
Outras despesas comerciais (i)	<u>(6.787)</u>	<u>(6.837)</u>	<u>(3.206)</u>	<u>(141)</u>	<u>(1.431)</u>
	<b><u>(8.002)</u></b>	<b><u>(10.768)</u></b>	<b><u>(15.227)</u></b>	<b><u>(5.917)</u></b>	<b><u>(9.555)</u></b>

(i). Refere-se à gastos com manutenção de estoque pronto.

## 16. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

**Despesas Gerais e Administrativas**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Serviços de terceiros	(223)	(182)	(86)	(136)	(130)
Outras despesas administrativas	<u>(216)</u>	<u>(207)</u>	<u>(183)</u>	<u>(230)</u>	<u>(265)</u>
	<b><u>(439)</u></b>	<b><u>(389)</u></b>	<b><u>(269)</u></b>	<b><u>(366)</u></b>	<b><u>(395)</u></b>

## 17. RESULTADO FINANCEIRO

Os principais gastos e receitas incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<b>Cyrela Recife</b>				
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Despesas Financeiras</b>					
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(553)	(10.408)	(16.370)	(15.072)	(983)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(0)	(944)	(4.716)	(1.551)	(242)
Capitalização de juros	0	0	6.843	14.634	0
Variações monetárias	(1)	(3)	(18)	(13)	0
Despesas bancárias	(4)	(14)	(25)	(41)	(44)
Outras despesas financeiras	<u>(22)</u>	<u>(59)</u>	<u>(69)</u>	<u>(77)</u>	<u>(60)</u>
	<b><u>(579)</u></b>	<b><u>(11.427)</u></b>	<b><u>(14.355)</u></b>	<b><u>(2.120)</u></b>	<b><u>(1.329)</u></b>
<b>Receitas financeiras:</b>					
Rendimentos aplicações financeiras	58	17	144	560	1.047
Variações monetárias ativas	0	0	17	0	0
Descontos obtidos	1	1	1	23	0
Juros ativos diversos	22	26	127	35	4
Outras receitas financeiras	<u>26</u>	<u>7</u>	<u>114</u>	<u>12</u>	<u>172</u>
	<b><u>107</u></b>	<b><u>51</u></b>	<b><u>403</u></b>	<b><u>630</u></b>	<b><u>1.223</u></b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b><u>(473)</u></b>	<b><u>(11.377)</u></b>	<b><u>(13.952)</u></b>	<b><u>(1.490)</u></b>	<b><u>(106)</u></b>

## 18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

## a) Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2017, 2018, 2019 e 2020, os principais instrumentos financeiros da Sociedade referem-se a caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e fornecedores.

Considerando a natureza dos instrumentos, o valor justo é basicamente determinado pela aplicação do método do fluxo de caixa descontado. Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria, em prazos inferiores há três meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos:

ATIVOS FINANCEIROS	2020	2019	2018	2017	2016	Classificação
Caixa e equivalentes de caixa	4	685	629	80	321	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	8.764	842	-	1.962	9.651	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	81.866	76.421	21.822	41.996	-	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	1	-	-	-	-	Custo amortizado
	81.867					
<b>PASSIVOS FINANCEIROS</b>						
Empréstimos e financiamentos	-	57.562	176.963	179.616	-	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	1.097	1.203	1.991	5.736	-	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	263	17	100.792	61.897	3.547	Custo amortizado

## b) Valor justo dos ativos e passivos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

A Sociedade possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, dado este cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46, isso requer que a Sociedade faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir:

- Nível 1 – São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração.
- Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
- Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

## c) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Sociedade estão ligados à variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e INCC para contas a receber e Taxa Referencial - TR e CDI para aplicações financeiras.

<b>Operação</b>	<b>Posição 12/2020</b>	<b>Fator de risco</b>	<b>Cenário I Provável</b>	<b>Cenário II</b>	<b>Cenário III</b>
Fundos de investimentos exclusivos Receita projetada	8.764	CDI	3,08% 270	2,31% 202	1,54% 135
<b>Total</b>	<b>8.768</b>		<b>270</b>	<b>202</b>	<b>135</b>

**b) Análise da sensibilidade dos ativos financeiros**

**Contas a receber por venda e revenda de imóveis**

<b>Operação</b>	<b>Posição 12/2020</b>	<b>Fator de risco</b>	<b>Cenário I Provável</b>	<b>Cenário II</b>	<b>Cenário III</b>
Carteira performada Receita projetada	81.866	IGPM	5,02% 4.110	3,77% 3.082	2,51% 2.055
<b>Total</b>	<b>81.866</b>		<b>4.110</b>	<b>3.082</b>	<b>2.055</b>

**d) Considerações sobre riscos e gestão de capital**

Os principais riscos de mercado aos quais a Sociedade está exposta na condução das suas atividades são:

- **Risco de mercado**

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

Risco de taxa de juros: os resultados da Sociedade estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, principalmente pelo CDI.

- **Risco de crédito**

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

O risco de crédito nas atividades operacionais da Sociedade é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente. Adicionalmente, as contas a receber são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

- Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

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

e) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2016, 2017, 2018 e 2019 e 2020, a Sociedade não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

## 19. SEGUROS

A Sociedade mantém seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia do período de 2016 a 2020.

- (i) Básica – R\$343: cobre acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos – R\$343: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras – R\$ 10: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc.

b) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$ 4

## 20. Eventos Subsequentes

Em 2021 a Sociedade teve movimentações de aumento e redução de capital conforme ACS 18<sup>a</sup>, 19<sup>a</sup>, 20<sup>a</sup>, 21<sup>a</sup>, 22<sup>a</sup>, 23<sup>a</sup> e 24<sup>a</sup>, onde foi aprovado o aumento de capital que totalizou R\$ 2.235 e redução de capital de R\$ 121.777.

Em 2022 a Sociedade teve movimentações de aumento e redução de capital conforme ACS 25<sup>a</sup> e 27<sup>a</sup>, onde foi aprovado o aumento de capital que totalizou R\$ 12.241 e redução de capital de R\$ 66.108.

Em 2023 a Sociedade teve movimentações de aumento e redução de capital conforme ACS 28<sup>a</sup> e 29<sup>a</sup>, onde foi aprovado o aumento de capital que totalizou R\$ 11.116 e redução de capital de R\$ 16.000.

Em 2022 a Sociedade adquiriu financiamento (Riserva Golf Vista Mare Res F2) e a movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	2023*	2022	2021
<b>Saldo Inicial</b>	<b>26.251</b>	-	-
Adições	10.000	25.900	-
Pagamento do principal	-	-	-
Pagamento de juros	(1.572)	(842)	-
Juros e encargos	1.988	1.193	-
<b>Total</b>	<b>36.668</b>	<b>26.251</b>	-

\*Saldo até julho de 2023

## 21. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Sociedade em 6 de dezembro de 2023.

---