

Living
Empreendimentos
Imobiliários S.A

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

Conteúdo

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



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 Acionistas e Administradores da Living Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Living Empreendimentos Imobiliários S.A. (Sociedade) que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 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, incluindo as políticas contábeis materiais 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 Living Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020, 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da 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.
- Obtemos 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 individuais. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 4 de novembro de 2024

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



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

Living Empreendimentos Imobiliários S/A

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							Circulante						
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	22	5.522	978	99	1.560	Fornecedores de bens e serviços	2	5	-	-	-	47
Títulos e valores mobiliários	4	-	81	2.758	0	-	Impostos e contribuições a recolher	44	63	23	-	-	13
Despesas Antecipadas		127	127	127	127	127	Dividendos a pagar	-	-	-	-	-	4.565
Demais contas		316	494	1.126	1.695	138	Obrigações a pagar com partes relacionadas	5	55.557	10.872	42.741	5.612	18.546
		<u>465</u>	<u>6.223</u>	<u>4.988</u>	<u>1.920</u>	<u>1.825</u>	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos		15	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis		1	1	-	-	-
Não Circulante							Demais contas	8	2.678	3.020	3.219	28.473	355
Créditos a receber com partes relacionadas	5	34.623	3.719	22.904	41.826	42.579		<u>58.297</u>	<u>13.962</u>	<u>45.984</u>	<u>34.085</u>	<u>23.525</u>	
Impostos e contribuições a compensar	6	1.362	3.574	3.724	2.829	2.923	Não Circulante						
Demais contas		-	-	-	159	170	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis		1	2	3	14	11
		<u>35.985</u>	<u>7.294</u>	<u>26.628</u>	<u>44.814</u>	<u>45.672</u>	Provisões para perdas com investimento		-	-	-	-	5.811
		-	-	-	-	-		<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>14</u>	<u>5.822</u>	
Investimentos em controladas e coligadas	7	418.853	626.343	759.613	711.651	707.516	Patrimônio líquido	9					
Imobilizado		1	14	70	101	221	Capital social	9. a)	326.155	574.438	572.105	349.086	349.086
Intangível		(0)	(0)	10	10	12	Adiantamento para futuro aumento de capital	9. b)	3.732	7.974	169.448	220.161	85.993
							Reserva legal	9. c)	27.156	23.868	20.186	20.186	15.164
							Retenção de Lucros	9. c)	39.963	19.630	(16.415)	134.966	275.655
								<u>397.006</u>	<u>625.910</u>	<u>745.323</u>	<u>724.398</u>	<u>725.898</u>	
TOTAL DO ATIVO		<u>455.304</u>	<u>639.874</u>	<u>791.310</u>	<u>758.497</u>	<u>755.246</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>455.304</u>	<u>639.874</u>	<u>791.310</u>	<u>758.497</u>	<u>755.246</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Living Empreendimentos Imobiliários S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019, 2018 e 2017
(Em Milhares de Reais)

DESCRIÇÃO		2020	2019	2018	2017	2016
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas com vendas	10	(0)	-	-	-	(331)
Despesas gerais e administrativas	11	(106)	(147)	(80)	(273)	(467)
Equivalência patrimonial	7	67.113	77.822	(19.649)	(23.068)	54.214
Outros resultados nos investimentos		(1.197)	(5.336)	3.421	(73)	(304)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(7)	(356)	(905)	(53)	(42)
		65.802	71.983	(17.212)	(23.467)	53.070
Lucro bruto antes do resultado financeiro		65.802	71.983	(17.212)	(23.467)	53.070
Resultado Financeiro		183	398	825	1.005	1.640
Despesas financeiras	12	(25)	(241)	(138)	(348)	(362)
Receitas financeiras	12	208	639	963	1.353	2.001
Lucro Antes do IR e CS		65.986	72.382	(16.387)	(22.462)	54.709
Imposto de renda e contribuição social						
Corrente		(111)	(152)	(28)	(47)	(82)
		(111)	(152)	(28)	(47)	(82)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		65.875	72.230	(16.415)	(22.509)	54.627

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Living Empreendimentos Imobiliários S/A
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019, 2018 e 2017
(Em Milhares de Reais)

	2020	2019	2018	2017	2016
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	65.875	72.230	(16.415)	(22.509)	54.627
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total, líquido de impostos	65.875	72.230	(16.415)	(22.509)	54.627

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Living Empreendimentos Imobiliários S/A
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMONIO LIQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019, 2018 e 2017
(Em Milhares de Reais)

NOTAS	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	ADIANTAMENTO FUTURO AUMENTO CAPITAL	RESERVAS			PATRIMÔNIO LIQUIDO
			RESERVA LEGAL	RETENÇÃO DE LUCROS	LUCRO/ PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	349.086	6.021	12.432	317.353	-	684.892
Adiantamento para futuro aumento de capital (Aportes)	-	79.972	-	-	-	79.972
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	54.627	54.627
Reserva Legal	-	-	2.731	-	(2.731)	-
Dividendos Obrigatórios	-	-	-	-	(1.038)	(1.038)
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(92.555)	-	(92.555)
Reserva de retenção de lucros/prejuízos	-	-	-	50.858	(50.858)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	349.086	85.993	15.163	275.656	-	725.898
Adiantamento para futuro aumento de capital (Aportes)	-	134.168	-	-	-	134.168
Prejuízo líquido do Exercício	-	-	-	-	(22.509)	(22.509)
Reserva Legal	-	-	5.022	(5.022)	-	-
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(113.160)	-	(113.160)
Absorção de prejuízos	-	-	-	(22.508)	22.509	1
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	349.086	220.161	20.186	134.966	-	724.398
Adoção inicial do IFRS 9 e IFRS 15	-	-	-	(79.712)	-	(79.712)
Aumento de capital	320.015	(320.015)	-	-	-	-
Redução de capital	(96.996)	-	-	61.996	-	(35.000)
Adiantamento para futuro aumento de capital (Aportes)	-	269.302	-	-	-	269.302
Prejuízo líquido do Exercício	-	-	-	-	(16.415)	(16.415)
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-
Dividendos Obrigatórios	-	-	-	-	-	-
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(117.250)	-	(117.250)
Absorção de prejuízos	-	-	-	(16.415)	16.415	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	572.105	169.448	20.186	16.415	-	745.323
Aumento de capital	194.748	(194.748)	-	-	-	-
Redução de capital	(192.415)	-	-	22.415	-	(170.000)
Adiantamento para futuro aumento de capital (Aportes)	-	33.275	-	-	-	33.275
Lucro líquido do Exercício	-	-	-	-	72.230	72.230
Reserva Legal	-	-	3.683	-	(3.683)	-
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(54.917)	-	(54.917)
Reserva de retenção de lucros/prejuízos	-	-	-	68.547	(68.547)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	574.438	7.974	23.868	19.630	-	625.910
Aumento de capital	66.717	(66.717)	-	-	-	-
Redução de capital	(315.000)	-	-	-	-	(315.000)
Adiantamento para futuro aumento de capital (Aportes)	-	62.475	-	-	-	62.475
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	65.875	65.875
Reserva Legal	-	-	3.288	-	(3.288)	-
Dividendos Obrigatórios	-	-	-	-	(1.249)	(1.249)
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(41.004)	-	(41.004)
Reserva de retenção de lucros/prejuízos	-	-	-	61.337	(61.337)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	326.155	3.732	27.156	39.962	-	397.006

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Living Empreendimentos Imobiliários S/A
 Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2020, 2019, 2018 e 2017
 (Em Milhares de Reais - R\$)

Notas	2020	2019	2018	2017	2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.	65.986	72.382	(16.387)	(22.462)	54.709
Ajustes por:					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	7 13	62	31	121	188
Equivalência Patrimonial	(67.113)	(77.822)	19.649	23.068	(54.214)
Rendimentos de aplicações	12 (66)	(281)	(29)	-	(137)
	(1.181)	(5.659)	3.264	727	546
Varição nos ativos e passivos operacionais:					
Despesas com vendas a apropriar	-	-	-	-	339
Impostos e contribuições a compensar	2.212	150	(896)	94	(2)
Partes Relacionadas	13.781	(12.685)	(23.661)	(16.746)	26.864
Demais Contas	177	632	728	(1.545)	(131)
Fornecedores de Bens e Serviços	(2)	5	-	(47)	34
Impostos e contribuições a recolher	(19)	40	23	(13)	85
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	15	-	-	-	-
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(2)	-	(11)	3	(27)
Outros Passivos Circulantes	(0)	(0)	(22)	19	256
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	14.981	(17.517)	(20.574)	(17.507)	27.964
Impostos e contribuições pagos	(111)	(152)	(28)	(47)	(103)
Juros pagos					
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	14.870	(17.669)	(20.602)	(17.554)	27.861
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Recebimento de Dividendos	110.961	76.785	(36.006)	(33.139)	76.318
Redução (aumento) de capital em investidas	163.300	134.108	(56.837)	28.224	(98.476)
Imobilizado	-	(6)	(0)	(0)	-
Intangível	-	10	0	1	-
Aplicações Financeiras e Fundos	147	2.959	(2.729)	-	137
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	274.408	213.856	(95.572)	(4.916)	(22.021)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Aumento (redução) de Capital	(315.000)	(170.000)	(35.000)	-	-
Adto. para Futuro Aumento de Capital	62.475	33.275	269.302	134.168	79.972
Distribuição de Dividendos	(42.254)	(54.917)	(117.250)	(113.160)	(92.555)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	(294.779)	(191.643)	117.052	21.008	(12.583)
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(5.500)	4.544	878	(1.461)	(6.742)
Saldo inicial	5.522	978	99	1.560	8.302
Saldo final	22	5.522	978	99	1.560
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(5.500)	4.544	878	(1.461)	(6.742)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

LIVING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019, 2018, 2018 e 2017

(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Living Empreendimentos Imobiliários S/A ("Sociedade") foi constituída em 06 de setembro de 2006. A Sociedade possui sede em São Paulo, com endereço comercial na Rua do Rócio, nº. 109, 3º andar, Sala 01 -parte, Vila Olímpia e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário, e atividade preponderante a construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades.

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

Capital circulante negativo

A Sociedade apresenta capital circulante líquido negativo nos valores de R\$ R\$ 57.832, R\$ 7.739, R\$ 40.996 e R\$ 32.165 referentes aos exercícios de 2020, 2019, 2018 e 2017, respectivamente. Tais valores decorrem basicamente de transações entre partes relacionadas, dos quais estão relacionados com o retorno de valores aportados nas investidas, que ocorre em tempos diferentes.

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.

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.

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

2.2.4. 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.
- (i) 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. 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 irrevogável e irretratável. 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.

2.2.9. 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").

2.2.10. 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.

2.2.11. 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.

2.2.12. 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 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.

2.2.13. 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) 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.

2.2.14. 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.

2.2.15. 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.

2.2.16. Normas e interpretações novas e revisadas até 2020.

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

2.2.17. Lucro por ação

Prejuízo básico e diluído por ação Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Sociedade, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. Em 31 de dezembro de 2017, 2018, 2019 e 2020, a Sociedade não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o prejuízo básico e diluído por ação é o mesmo.

2.2.18. 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 novas normas abaixo relacionadas:

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

A administração da Sociedade optou em não apresentar as demonstrações financeiras de forma consolidada, alinhado à previsão do CPC 36- Demonstrações consolidadas, atendendo os requisitos do item 4.a, uma vez que a controladora final – Cyrela Brazil realty S.A. disponibiliza suas demonstrações financeiras consolidadas ao público.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2020	2019	2018	2017	2016
Caixa e bancos	22	5.522	978	4	1.560
Certificados de Depósitos Bancários	-	-	-	95	-
Total	22	5.522	978	99	1.560

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 60% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 6,42% do CDI em 2018 e 99,76% do CDI em 2019.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	2020	2019	2018	2017	2016
Fundos de investimento (i)	-	81	2.758	-	-
Total	-	81	2.758	-	-

A sociedade possui apenas aplicação nos fundos de investimentos exclusivos 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. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 6,42% do CDI em 2018 e 99,76% do CDI em 2019.

5. PARTES RELACIONADAS

Descrição	ATIVO					PASSIVO				
	2020	2019	2018	2017	2016	2020	2019	2018	2017	2016
Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	161	161	161	1.437	468
Belgica Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	535	-	-	-	-	-
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	498	324	-	-	-
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda	329	75	1.975	52	62	-	4.683	-	1.898	-
Cyrela Br Realty S/A Empreen E Particip	-	519	3.277	-	-	51.532	1	35.000	-	18.065
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	499	-	16.189	19.776	-	-	-	-	-
Cyrela Vilhena Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	16	-	-	440	-	-	-	-	-
Fernao Dias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	606	-	-	-	-	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	87	44	-	-	-	-
Imperio Do Ocidente Incorporações Ltda	-	-	-	-	1.473	-	-	-	-	-
Living Afenas Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.891	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Living Apiai Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	184	6	-	5.000	-	-	-	-	-
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	177	-	-	-	-	-
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	89	144	492	2.194	-	-	-	-	-	-
Living Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	503	-	442	98	-	-	-	-
Living Jatoba Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Living Martini Empreendimentos Imobiliários Ltda	720	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Living Nazare Empreendimentos Imobiliários Ltda	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Living Pro Vance Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	310	310	-	-	-
Living Ribeirao Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.759	-	-	-	-	889	-	-
Namour Incorporações e Construção Ltda	-	-	11	-	-	-	65	-	-	-
Parada Do Sol Incorporações Ltda	274	-	-	-	1.657	-	-	-	-	-
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	-	-	383	360	193	-	-	-	-	-
Raimundo Pereira Magalhaes Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	-	4	-	-	-	13
Saint Simon Incorporações Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saira-Sapucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.751	-	-	-	2.655	-	-	-	-	-
Spe Brasil Incorporações 55 Ltda	-	-	527	373	-	2.152	2.107	1.828	525	-
Spe Chl Cv Incorporacoes Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500	-
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.575	946	-	-	-	-	2.867	2.867	-	-
Villa Real Incorporações Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vinhedo Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	118	-	-	-	-	-	-
Cbr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	40	40	-	-	-	-	-	-	-
Farroupilha Empreendimentos Imobiliários S/A	5.409	-	428	-	-	252	252	688	252	-
Ivoti Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.647	-	-	-	-	18	-	-	-	-
Living Abaete Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.802	-	-	-	-	173	88	-	-	-
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.946	-	-	-	5.505	276	-	-	-	-
Living Carita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.250	9.982	21.791	407	-	-	429	-	-
Living Sabara Empreendimentos Imobiliários Ltda	182	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oueiras Empreendimentos Imobiliários Ltd	-	-	-	-	-	10	9	-	-	-
Rio Manso Empreendimentos Imobiliários L	-	-	-	-	-	6	6	-	-	-
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	46	-	-	-	-	-	-	-	-
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-	879	-	-
Living Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.790	-	3.564	-	-	-	-	-
Plano Pitangui Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	733	750	-	-	-	-	-	-
Total	34.623	3.719	22.904	41.826	42.579	55.557	10.872	42.741	5.612	18.546

As obrigações de partes relacionadas referem-se substancialmente a notas de débito a pagar e a receber, mútuo a pagar e a receber e redução de capital. As transações não possuem juros ou vencimento.

6. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

Descrição	2020	2019	2018	2017	2016
IRPJ	1.362	3.574	3.724	2.829	2.923
Total	1.362	3.574	3.724	2.829	2.923

A composição de impostos a compensar refere-se substancialmente a créditos (IRPJ) a compensar de períodos anteriores, o prazo para repetição de indébito relativo a saldos negativos é de cinco anos contados da data final no período de apuração

Living Empreendimentos Imobiliários S/A

7. INVESTIMENTO

	Participação - %					Patrimônio líquido					Lucro líquido (projção)					Investimento					Equivalência					
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020	
	Dirrec	Dirrec	Dirrec	Dirrec	Dirrec																					
ABDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	0%	0%	36.001	27.272	118	-	-	2	(800)	(28.500)	-	-	26.604	27.272	118	-	-	2	(800)	(28.500)	-	-	-
ANDORRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	80%	80%	80%	80%	80%	64.548	71.386	58.442	40.470	17.219	30.203	47.058	28.982	33.713	20.205	51.639	57.109	46.754	32.376	13.775	31.363	37.646	23.185	26.970	16.564	
BELGICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	(1.757)	6	(243)	118	280	615	455	(997)	152	162	-	6	0	118	280	615	455	(997)	152	162	
BÉLIO VILLARINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	50%	50%	50%	50%	50%	13.783	13.810	14.388	11.937	20.185	122	27	0	(888)	401	6.902	6.905	6.905	5.968	10.093	61	14	0	(416)	201	
BETARENS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	80%	100%	100%	100%	100%	(50)	(11)	(13)	(21)	(75)	(13)	(16)	(46)	(10)	-	0	10	0	0	(60)	47	(66)	(46)	(40)	-	
CBR 008 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	63.935	73.436	78.534	50.282	26.807	(5.230)	(26.663)	(4.270)	(6.490)	1.443	63.935	73.436	78.533	50.281	26.106	(5.230)	(26.663)	(4.270)	(6.490)	1.443	
CONK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CYRELA PALERMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	(727)	(110)	41	8	674	(1.769)	(629)	(930)	(96)	(113)	-	0	41	8	674	(1.769)	(629)	(930)	(96)	(113)	
CYRELA TUPIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	13.482	24.499	21.325	18.085	(3.402)	(2.417)	(669)	256	2.780	13.482	11.005	24.499	21.325	18.085	(3.402)	(2.417)	(669)	256	2.780		
CYTEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	(675)	314	1.378	677	716	(3.055)	(1.909)	(280)	(1.078)	(41.901)	41.901	311	1.376	677	713	(3.055)	(1.909)	(280)	(1.078)	(15.911)	
DALAVECA INCORPORADORA LTDA	50%	50%	50%	50%	50%	9.621	7.147	2.049	4.426	4.155	3.160	(374)	(1.172)	(482)	(271)	4.811	3.573	2.213	2.078	1.580	(1.871)	(562)	(241)	(135)		
FARROUPILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	100%	100%	100%	100%	100%	7.441	2.473	1.053	1.856	1.722	3.823	90	(401)	35	51	7.441	2.473	1.053	1.856	1.722	3.823	90	(401)	35	51	
FERNÃO DIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	60%	60%	60%	60%	60%	(1.638)	(82)	(182)	(67)	(126)	(487)	204	(139)	(200)	(75)	-	0	0	0	0	(292)	122	(84)	(120)	(44)	
GARIBOLDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	29.783	8.842	6.590	1.452	22.236	18.644	5.236	3.467	1.523	(343)	29.783	8.842	6.590	1.452	22.236	18.644	5.236	3.467	1.523	(343)	
GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	(4.818)	967	310	(462)	235	(1.555)	614	(1.276)	(905)	9	-	967	311	235	(1.155)	614	(1.276)	(905)	9		
IMPERIO DO OCIDENTE INCORPORAÇÕES LTDA	50%	50%	50%	50%	50%	15.222	15.395	15.762	5.772	4.204	173	340	581	(1.000)	7.611	7.091	7.275	4.065	2.102	1.487	86	156	290	(50)	(94)	
Ivoti Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	0%	0%	50%	50%	-	-	-	3.156	3.191	-	-	-	(0)	-	-	-	1.578	1.595	7167	-	-	-	(0)	0	
LARIBALLE INCORPORADORA LTDA	40%	40%	40%	40%	40%	26.626	31.470	33.840	20.538	20.297	17.617	7.844	2.176	6.562	(241)	10.600	12.588	12.436	8.311	8.119	3.804	3.128	808	2.525	(192)	
LIVING 006 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	14.943	12.739	11.022	3.097	8.190	3.804	6.022	574	3.670	(521)	14.943	12.739	11.022	3.097	8.190	(5.629)	6.022	574	3.670	(521)	
LIVING ABATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	3.499	(2.495)	11.229	3.613	4.048	(5.629)	(5.995)	(1.991)	(172)	(281)	-	0	11.229	3.613	4.048	(28.328)	(5.995)	(1.991)	(172)	(281)	
LIVING AFENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	(3.942)	(21.658)	(2.555)	(1.319)	111	(28.328)	(17.716)	(18.577)	(10.369)	(5.407)	-	(0)	0	111	(5)	(17.716)	(18.577)	(10.369)	(5.407)		
LIVING AMOBERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	101.049	13.216	16.664	27.449	(5)	(27)	(1.270)	(1.270)	(1.270)	9.306	101.049	13.216	16.664	27.449	(2.343)	(27)	(1.270)	(1.270)	9.306		
LIVING AMPARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	42.054	27.013	71.381	42.331	11.885	(2.343)	(15.901)	(8.970)	(5.911)	(4.299)	42.054	27.013	71.381	42.331	11.885	17.494	(15.901)	(8.970)	(5.911)	(4.299)	
LIVING APIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	62.299	77.827	88.123	108.650	50.356	17.494	19.445	18.499	15.657	9.131	62.299	77.827	88.123	108.650	50.356	5.646	18.495	18.499	15.657	9.131	
LIVING BATATAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	31.605	52.096	34.266	27.170	19.670	5.646	(2.040)	12.973	3.844	3.068	31.605	52.096	34.266	27.170	19.670	8.016	(2.040)	12.973	3.844	3.068	
LIVING BATACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	17.567	15.071	13.603	5.091	989	8.016	(11.399)	1.600	3.489	(464)	17.567	15.071	13.603	5.091	989	(32)	(11.399)	1.600	3.489	(464)	
LIVING CAMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	2.235	1.477	1	2	(32)	(654)	60	(18)	(3)	-	1.477	1	2	(3)	(80)	(654)	60	(18)	(3)		
LIVING CARITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	11.324	37.204	35.776	59.703	12.284	(308)	9.907	7.300	19.454	11.324	37.204	35.776	59.703	12.284	1.079	9.907	7.300	19.454	11.324		
LIVING INDIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	6.040	602	799	1.173	717	1.079	312	(3)	38	898	6.040	602	799	1.173	717	312	(3)	38	898		
LIVING IPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	6.145	5.074	4.054	5.910	9.192	3.191	(1.906)	(218)	699	(228)	6.145	5.074	4.054	5.910	9.192	12.546	(1.906)	(218)	699	(228)	
LIVING JACARANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	16.751	14.084	8.112	10.799	7.629	12.546	(7.315)	1.130	8.755	2.608	16.751	14.084	8.112	10.799	7.629	8.611	(7.315)	1.130	8.755	2.608	
LIVING Loretto Empreendimentos Imobiliários Ltda	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	
LIVING MARTINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	16.080	15.171	24.557	4.000	119	8.611	(997)	1.648	2.856	(104)	16.080	15.171	24.557	4.000	119	(41.555)	(997)	1.648	2.856		
LIVING NAZARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	(635)	(2.960)	(214)	(280)	(264)	(1.030)	(2.350)	(108)	(72)	(399)	-	0	0	0	(547)	(2.350)	(108)	(72)	(399)		
LIVING PANAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	140.279	307.273	46.088	49.985	37.423	(41.555)	(15.222)	(22.119)	(2.941)	(2.756)	140.279	307.273	46.088	49.985	37.423	8.009	(15.222)	(22.119)	(2.941)	(2.756)	
LIVING PIRASSUNUNGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	486	(897)	11.474	11.727	14.547	(547)	(1.386)	2.183	3.286	9.288	0	11.474	11.727	14.547	10.325	(1.386)	2.183	3.286	9.288		
LIVING PITANGUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	50%	50%	50%	50%	50%	30.761	18.908	18.608	12.978	2.776	16.018	7.502	(2.162)	3.286	2.480	30.761	18.908	18.608	12.978	2.776	(2.045)	3.751	(1.081)	1.634	1.200	
LIVING PROVANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	30.992	30.831	82.491	64.724	69.190	10.325	2.743	(8.571)	3.544	7.467	30.992	30.831	82.491	64.724	69.190	9.006	2.743	(8.571)	3.544	7.467	
LIVING RAVELI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LIVING RIBEIRÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	13.764	16.960	21.557	6.302	1.072	906	3.080	(966)	2.364	799	13.764	16.960	21.557	6.302	1.072	-	3.080	(966)	2.364	799	
LIVING SABARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100%	100%	100%	100%	100%	6.189	19.835	21.524	13.778	4.511	6.407	2.779	1.881	2.725	3.331	6.189	19.835	21.524	13.778	4.511	590	2.779	1.881	2.725	3.331	
NAMOUR INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÃO LTDA	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oueiras Empreendimentos Imobiliários Ltd	0%	0%	0%	50%	50%	-	-	-	2.280	2.281	-	-	-	(0)	(0)	-	-	-	-	1.140	(1.646)	-	-	(0)	(0)	
PARADA DO SOL INCORPORAÇÕES LTDA	40%	40%	40%	40%	40%	930	951	600	449	377	1.474	21	(176)	32	(72)	-	237	166	380	190	(210)	8	(70)	13	(29)	
RAIMUNDO PEREIRA MAGALHÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	60%	60%	60%	80%	80%	(171)	(204)	16	71	79	(

7.1 Movimentação dos investimentos

Saldo em 31 de Dezembro de 2016	<u>707.516</u>
Subscrição / (Redução) de capital	(5.934)
Dividendos	33.139
Equivalência patrimonial	<u>(23.068)</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	<u>711.653</u>
Subscrição / (Redução) de capital	31.603
Dividendos	36.006
Equivalência patrimonial	<u>(19.649)</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	<u>759.613</u>
Subscrição / (Redução) de capital	(134.307)
Dividendos	(76.785)
Equivalência patrimonial	<u>77.822</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	<u>626.343</u>
Subscrição / (Redução) de capital	(163.642)
Dividendos	(110.961)
Equivalência patrimonial	<u>67.113</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	<u>418.852</u>

8. DEMAIS CONTAS

Descrição	2020	2019	2018	2017	2016
Depósitos a Identificar	-	-	-	21	2
Passivo descoberto	2.678	3.020	3.219	28.452	353
Total	2.678	3.020	3.219	28.473	355

O saldo de demais contas do passivo refere-se substancialmente ao Passivo Descoberto. No ano de 2017 0,07% da rubrica se tratava de depósitos a identificar, porém, o saldo foi liquidado no mês subsequente ao encerramento do exercício

9. Patrimônio Líquido

a. Capital Social

A composição do Capital social é demonstrada a seguir:

Descrição	2020	2019	2018	2017	2016
Cyrela Brazil Realty S/A					
Part. Societaria - %	100%	100%	100%	100%	100%
Qtde. Cotas	326.155.158	574.437.908	572.104.957	349.085.759	349.085.759
Capital - R\$	326.155	574.438	572.105	349.086	349.086
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda					
Part. Societaria - %	0%	0%	0%	0%	0%
Qtde. Cotas	1	1	1	1	1
Capital - R\$	-	-	-	-	-
Total Capital	326.155	574.438	572.105	349.086	349.086

O capital social, no montante de R\$326.155 em 31 de dezembro de 2020 (R\$574.438 em 31 de dezembro de 2019, R\$349.086 em 31 de dezembro de 2016,). Durante o ano a sociedade registrou as seguintes operações de aumento e/ou redução de capital conforme abaixo:

O capital social, no montante de R\$349.086 em 31 de dezembro de 2016 (R\$349.086 em 31 de dezembro de 2015).

Em 12 de dezembro de 2018 foi aprovado aumento do capital social em R\$320.015, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (156.079/19-7), passando o capital social de R\$349.086 para R\$669.101 mediante a capitalização de créditos detidos pelos mesmos, escriturados na conta de adiantamento para futuro aumento de capital.

Em 13 de dezembro de 2018, o foi aprovado a diminuição do capital social em R\$96.996, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (171.648/19-5), passando o capital social de R\$669.101 para R\$572.105. Sendo R\$35.000 considerado excessivo em relação ao objeto e R\$61.996 para absorção de prejuízos.

Em 27 de março de 2019, foi aprovado aumento do capital social em R\$170.752, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (202.308/19-4), passando o capital social de R\$572.105 para R\$742.857 mediante a capitalização de créditos detidos pelos mesmos, escriturados na conta de adiantamento para futuro aumento de capital.

Em 28 de março de 2019, o foi aprovado a diminuição do capital social em R\$78.415, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (311.083/19-5), passando o capital

social de R\$742.857 para R\$664.442. Sendo R\$56.000 considerado excessivo em relação ao objeto e R\$22.415 para absorção de prejuízos.

Em 08 de julho de 2019 houve aumento do capital social em R\$ 3.502, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (429.088/19-0), passando o capital social de 664.442 para R\$667.944 mediante a capitalização de créditos detidos pelos mesmos, escriturados na conta de adiantamento para futuro aumento de capital.

Em 11 de julho de 2019, foi aprovado a diminuição do capital social em R\$54.000, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (514.954/19-0), passando o capital social de R\$667.944 para R\$613.944.

Em 07 de outubro de 2019 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 20.494 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (581.134/19-9), mediante a emissão de 20.494 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$613.944 para R\$634.438, dividido em 634.438 quotas mediante a capitalização de créditos detidos pelos mesmos, escriturados na conta de adiantamento para futuro aumento de capital.

Em 09 de outubro de 2019, foi aprovado a diminuição do capital social em R\$60.000, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (74.168/20-4), passando o capital social de R\$634.438 para R\$574.438.

Em 04 de fevereiro de 2020 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 7.974 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (123.231/20-6), mediante a emissão de 7.974 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 574,438 para R\$582.412, dividido em 584.412 quotas.

Em 05 de fevereiro de 2020 foi aprovada redução de capital no valor total de R\$ 130.000 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (165.293/20-5), passando o capital social de R\$ 582.412 para R\$452.412.

Em 05 de maio de 2020 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$14.801 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (231.851/20-0), mediante a emissão de 14.801 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 452.412 para R\$467.213, dividido em 467.213 quotas.

Em 06 de maio de 2020 foi aprovada redução de capital no valor total de R\$50.000 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (320.517/20-2), passando o capital social de R\$467.213 para R\$417.213, dividido em 417.213 quotas.

Em 01 de setembro de 2020 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 117.270 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (421.979/20-3), mediante a emissão de 117.270 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 417.213 para R\$434.483, dividido em 434.483 quotas.

Em 02 de setembro de 2020 foi aprovada redução de capital no valor total de R\$ 35.000 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (1.391/21-5), passando o capital social de R\$434.483 para R\$399.483.

Em 01 de dezembro de 2020 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$26.672 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária, mediante a emissão de 26.672 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$399.483 para R\$426.155, dividido em 426.155 quotas.

Em 01 de dezembro 2020 foi aprovada redução de capital no valor total de R\$100.000 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (127.263/21-), passando o capital social de R\$426.155 para R\$326.155, dividido em 326.155 quotas.

b. Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$ 85.993. Durante o exercício de 2016 foram realizados aportes no total de R\$ 79.972.

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$ 220.161. Durante o exercício de 2017 foram realizados aportes no total de R\$ 134.168

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$ 169.448. Durante o exercício de 2018 foram realizados aportes no total de R\$ 269.302 e foram integralizados R\$ 320.015

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$ 7.974. Durante o exercício de 2019 foram realizados aportes no total de R\$ 33.275 e foram integralizados R\$ 194.748.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$ 3.732. Durante o exercício de 2020 foram realizados aportes no total de R\$ 62.475 e foram integralizados R\$ 66.717.

c. Destinação do Lucro do Exercício

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Lucro Líquido atribuído aos acionistas da controlador	65.875	72.230	-	-	54.627
Constituição da Reserva Legal %	5%	5%	5%	5%	5%
(-) Reserva Legal	3.288	3.683	-	-	2.731
Base de cálculo sobre o lucro Líquido	62.587	68.547	-	-	51.896
Dividendos mínimo Estatutário %	2%	0%	0%	0%	2%
Total de Dividendos à Pagar	1.249	-	-	-	1.038
Total Destinado à Reserva de Lucros	61.337	68.547	(16.415)	(22.509)	50.858

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

- 5% para reserva legal, que não excederá 20% do capital social
- 2% do lucro líquido, ajustado nos termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76, serão distribuídos aos acionistas a título de dividendo obrigatório

Os dividendos adicionais distribuídos estão conforme as aprovações em atas aprovadas pela Administração da Societade.

10. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

Descrição	2020	2019	2018	2017	2016
Serviços de terceiros- Comerciais (i)	-	-	-	-	(331)
	-	-	-	-	(331)

(i) Substancialmente, gastos com Marketing Institucional

11. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

Descrição	2020	2019	2018	2017	2016
Indenizações	-	(6)	(46)	(6)	-
Aluguel, utilidades e viagens	(67)	(23)	-	-	(33)
Depreciação e Amortização	-	-	-	-	(159)
Salários e encargos	-	-	-	-	(103)
Serviços de terceiros - adm. (i)	(26)	(55)	(2)	(30)	(55)
Outros administrativos (ii)	(13)	(63)	(31)	(238)	(117)
	(106)	(147)	(80)	(273)	(467)

(i) Substancialmente, gastos com serviços legais e cartoriais.

(ii) Substancialmente, gastos com serviços de assessoria e consultoria.

12. RESULTADO FINANCEIRO

Despesas Financeiras	2020	2019	2018	2017	2016
Despesas Bancárias	-	-	-	-	-
Juros Sobre Tributos	-	-	-	-	(2)
Juros Passivos Diversos	-	(143)	(65)	(277)	(334)
Multas Sobre Tributos	-	(6)	-	-	(2)
Despesas Bancárias Diversas	-	-	-	-	(1)
Imposto Sobre Operações Financeiras - I	(25)	(92)	(73)	(71)	(22)
Juros Passivos Diversos	-	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	-	-	-	-	-
	(25)	(241)	(138)	(348)	(362)
Receitas financeiras:	2020	2019	2018	2017	2016
Juros Ativos Diversos	-	353	934	1.340	1.864
Rendimento em Aplicações de Renda Fixa	66	281	29	13	137
Descontos Obtidos	-	-	-	-	-
Juros Ativos Outros	142	4	-	-	-
Outras receitas financeiras	-	-	-	-	-
	208	639	963	1.353	2.001
Resultado Financeiro	183	398	825	1.005	1.640

13. 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, partes relacionadas, entre outros.

Os valores registrados no ativo e passivo circulantes têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria em prazos inferiores a três meses.

Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos:

	2020	2019	2018	2017	2016	Classificação
Ativos Financeiros						
Caixa e Equivalentes de Caixa	22	5.522	978	99	1.560	Valor justo por meio do resultado
Titulos e valores mobiliários	-	81	2.758	0	0	Valor justo por meio do resultado
Créditos a receber com partes relacionadas	34.623	3.719	22.904	41.826	42.579	Custo Amortizado
Passivos Financeiros						
Fornecedores de bens e serviços	2	5	-	-	47	Custo Amortizado
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	-	-	Custo Amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	55.557	10.872	42.741	5.612	18.546	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.

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

- Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a pagar a fornecedores, partes relacionadas, e outras obrigações de curto prazo aproximam-se de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As aplicações financeiras remuneradas pelo CDI estão registradas conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras, e os demais referem-se, em sua maioria, a CDB e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa em comparação com o valor de mercado.

c) Análise de sensibilidade dos ativos financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros.

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 12,33% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA com data base em 30 de setembro de 2024 e cenários alternativos considerando o CDI de 9,25% ao ano e 6,17% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 30 de dezembro de 2020.

Operação	Posição 12/2020	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Certificado de depósito bancário	22	CDI	12,33%	9,25%	6,17%
Receita projetada			3	2	1

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.

14. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 27 de setembro de 2021 foi firmado através do Instrumento de Compra e Venda de Ações a saída da quotista Living Empreendimentos Imobiliários da composição societária, por meio da venda de sua totalidade de ações a CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. Conforme a Ata de assembleia geral extraordinária de 27 de setembro de 2021 foi aprovado a redução de capital considerado excessivo afim de quitar a cessão de cotas referente a reestruturação societária junto a CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. Abaixo sociedades cujo a Living Empreendimentos Imobiliários saiu da participação:

Living Abaete Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Afenas Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda
Andorra Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Apiai Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda
Belgica Empreendimentos Imobiliários Ltda
Betabens Administração De Bens Ltda
Living Cambui Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Carita Empreendimentos Imobiliários Ltda
Cbr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda
Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda
Farroupilha Empreendimentos Imobiliários Ltda
Fernaó Dias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Martini Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Nazare Empreendimentos Imobiliários Ltda
Cyrela Palermo Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Pirassununga Empreendimentos Imobiliários Ltda
Raimundo Pereira Magalhaes Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda
Living Ribeirao Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Sabara Empreendimentos Imobiliários Ltda
Vivaz House Consultoria Imobiliaria E Representações Ltda
Living Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda
Viana Do Castelo Empreendimentos Imobiliários Ltda
Vinhedo Empreendimentos Imobiliários Ltda
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda
Plano Pitangui Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

15. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Sociedade em 4 de novembro de 2024.