



**Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários  
Ltda.**

**Demonstrações Financeiras**  
em 31 de dezembro de 2021  
com Relatório dos Auditores Independentes

**Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2021

**Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

**Demonstrações financeiras auditadas**

Balancos patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado .....	7
Demonstrações do resultado abrangente .....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	11

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, assim 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 Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2021 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

### **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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 nº 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Sociedade, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

## **Outros assuntos**

### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício comparativo**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, sem modificação, datado de 06 de dezembro de 2023.

### **Responsabilidade 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 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

- 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar a nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa;
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras 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 Empresa. Se concluímos 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 Empresa 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 a administração, 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 os nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de dezembro de 2024.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**

CRC 2SP-031.269/O-1



**Henrique Silva Premoli**

Contador CRC 1SP-250.993/O-6

**CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020**  
(Em Milhares de Reais)

ATIVO		Notas	2021	2020	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		Notas	2021	2020
<b>Circulante</b>					<b>Circulante</b>				
Caixa e Equivalentes de Caixa	3		1.856	19	Fornecedores de bens e serviços	-		2.119	988
Títulos e valores mobiliários	4		-	8.764	Empréstimos e financiamentos	-		-	-
Contas a receber	5		56.763	38.642	Provisão para manutenção de imóveis	-		243	-
Imóveis a comercializar	6		128.574	283.617	Impostos e contribuições a recolher	-		524	798
Impostos e contribuições a compensar	-		-	(0)	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7. a)		1.343	730
Despesas com vendas a apropriar	-		9	-	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-		-	-
Demais contas	-		69	104	Obrigações a pagar com partes relacionadas	8		21.472	263
			<u>187.271</u>	<u>331.146</u>	Adiantamentos de clientes	9		-	-
<b>Não Circulante</b>					<b>Não Circulante</b>				
Realizável a longo prazo					Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	10		169	187
Contas a receber	5		51.409	43.225	Demais contas	-		224	1
Créditos a receber com partes relacionadas	-		1	1				<u>26.094</u>	<u>2.967</u>
Impostos e contribuições a compensar	-		29	46	<b>Exigível a longo prazo</b>				
					Provisão para manutenção de imóveis	-		286	-
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	-		-	-	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	10		83	92
Imóveis a comercializar	6		44.272	43.284	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7. a)		3.296	2.403
Demais contas	-		29	79	Adiantamentos de clientes	9		25.178	61.854
			<u>95.741</u>	<u>86.635</u>				<u>28.843</u>	<u>64.349</u>
<b>Imobilizado</b>					<b>Patrimônio líquido</b>				
			<u>48</u>	<u>6</u>	Capital social	11.a)		233.856	353.398
					Adiantamento para futuro aumento de capital	-		1.574	0
					Retenção de lucros	-		(7.306)	(2.927)
								<u>228.123</u>	<u>350.471</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>			<u>283.060</u>	<u>417.787</u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LÍQUIDO</b>			<u>283.060</u>	<u>417.787</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020**  
(Em Milhares de Reais)

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Receita bruta operacional		175.392	59.377
Deduções da receita bruta		(3.481)	(1.270)
Receita líquida operacional		<u>171.911</u>	<u>58.107</u>
Dos imóveis vendidos		(177.497)	(57.128)
Provisão Para Distrato		18.517	5.701
Custo das vendas e serviços realizados		<u>(158.980)</u>	<u>(51.427)</u>
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>15</b>	<b><u>12.931</u></b>	<b><u>6.679</u></b>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	12	(10.321)	(8.002)
Despesas gerais e administrativas	13	(933)	(439)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		27	470
		<u>1.705</u>	<u>(1.292)</u>
<b>Lucro / Prejuízo bruto antes do resultado financeiro</b>		<b><u>1.705</u></b>	<b><u>(1.292)</u></b>
Resultado Financeiro		<b>467</b>	<b>(473)</b>
Despesas financeiras	14	(64)	(579)
Receitas financeiras	14	531	107
Lucro / Prejuízo Antes do IR e CS		<u>2.171</u>	<u>(1.765)</u>
Imposto de renda e contribuição social		-	
Diferido	7 b)	(723)	(59)
Corrente	7 b)	(2.557)	(1.104)
		<u>(3.280)</u>	<u>(1.163)</u>
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>		<b><u>(1.108)</u></b>	<b><u>(2.927)</u></b>

**AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020**  
(Em Milhares de Reais)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	(1.108)	(2.927)
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente total, líquido de impostos</b>	<b>(1.108)</b>	<b>(2.927)</b>

**AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMONIO LIQUIDO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020**  
**(Em Milhares de Reais)**

	NOTAS	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	ADIANTAMENTO FUTURO AUMENTO CAPITAL	RETENÇÃO DE LUCROS	PATRIMÔNIO LIQUIDO
<b>EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>		<b>288.937</b>	<b>65.349</b>	<b>(30.992)</b>	<b>323.294</b>
Aumento de capital	11.a)	123.453	(65.349)	-	58.104
Redução de capital	11.a)	(58.992)	-	30.992	(28.000)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(2.927)	(2.927)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>		<b>353.398</b>	<b>-</b>	<b>(2.927)</b>	<b>350.471</b>
Aumento de capital	11.a)	2.235	-	-	2.235
Redução de capital	11.a)	(121.777)	-	2.927	(118.850)
Adiantamento para futuro aumento de capital (Aportes)		-	1.574	-	1.574
Prejuízo líquido do Exercício		-	-	(1.108)	(1.108)
Dividendos Distribuidos		-	-	(6.198)	(6.198)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021</b>		<b>233.856</b>	<b>1.574</b>	<b>(7.306)</b>	<b>228.123</b>

**AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020

(Em Milhares de Reais - R\$)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social.	2.171	(1.765)
Ajustes por:		
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	(42)	(6)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos.	-	553
Impostos Diferidos	(723)	64
Rendimentos de aplicações	(254)	58
Provisões para garantia	-	605
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	(26)	(469)
	<b>1.126</b>	<b>(960)</b>
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais:</b>		
Contas a Receber	(26.306)	(5.663)
Despesas com vendas a apropriar	(8)	-
Impostos e contribuições a compensar	(17)	1
Partes Relacionadas	21.209	246
Demais Contas	85	(27)
Fornecedores de Bens e Serviços	1.130	(1.495)
Impostos e contribuições a recolher	1.232	513
Adiantamentos de clientes	(36.676)	-
Imóveis a comercializar	154.055	44.440
Provisão para manutenção em imóveis	529	-
Outros Passivos Circulantes	224	(603)
<b>Caixa e equivalentes provenientes das atividades operacionais:</b>	<b>116.583</b>	<b>36.451</b>
Impostos e contribuições pagos	(1.325)	(1.033)
Juros pagos	-	(731)
<b>Caixa e equivalentes líquidos provenientes das atividades operacionais</b>	<b>115.258</b>	<b>34.687</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Títulos e valores mobiliários	8.510	(7.980)
<b>Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>8.510</b>	<b>(7.980)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Aumento de Capital	2.235	123.453
Redução de Capital	(121.777)	(28.000)
Adto. para Futuro Aumento de Capital	3.809	(65.349)
Distribuição de Dividendos	(6.198)	-
Pagamento de empréstimos	-	(57.384)
<b>Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento</b>	<b>(121.931)</b>	<b>(27.280)</b>
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>1.837</b>	<b>(573)</b>
Saldo inicial	19	592
Saldo final	1.856	19
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>1.837</b>	<b>(573)</b>
<b>AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.</b>		

## CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 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.

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).

##### 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.

### 2.2.4. 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:

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 pela 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 não circulante, 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.

### 2.2.5. 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 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.

### 2.2.9. 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 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.

### 2.2.13. 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) 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, a Sociedade 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, a Sociedade 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, 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 reconhecidos na demonstração do resultado.

## 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 já emitidas e ainda não adotadas.

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

IFRS	Tema	Vigência
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações à IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual	01/01/2022
Alterações à IAS 16	Imobilizado—Recursos Antes do Uso Pretendido	01/01/2022
Alterações à IAS 37	Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato	01/01/2022
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020	Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 - Arrendamentos, e IAS 41 – Agricultura	01/01/2022
Alterações à IAS 1 e IFRS Declaração da Prática	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2022
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

## 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 e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor.

Descrição	2021	2020
Caixa e bancos	1.411	19
Certificados de Depósitos Bancários	445	-
<b>Total</b>	<b>1.856</b>	<b>19</b>

## 4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	2021	2020
Fundos de Investimento (i)	-	8.764
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>8764</b>

A sociedade possuía 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 111,06% do CDI em 2020.

## 5. CONTAS A RECEBER

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Empreendimentos Concluídos	<b>143.671</b>	<b>88.886</b>
Empreendimentos em Construção		
Receita Apropriada	39.927	-
Parcelas Recebidas	<u>(31.032)</u>	<u>-</u>
	8.895	-
Ajuste à valor presente (AVP)	<u>(538)</u>	<u>-</u>
	8.357	-
<b>Contas a receber de vendas apropriado</b>	<b><u>152.028</u></b>	<b><u>88.886</u></b>
Provisão para risco de crédito	(14.315)	-
Provisão para distrato (i)	(29.541)	(7.020)
	-	-
<b>Total de contas a receber</b>	<b><u>108.172</u></b>	<b><u>81.866</u></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.

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. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de 5,22% ao ano.

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	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Total no ativo circulante	87.804	41.789
Total no ativo não circulante	<u>64.224</u>	<u>47.098</u>
	<b><u>152.028</u></b>	<b><u>88.887</u></b>
Provisão para risco de crédito	(14.315)	-
Provisão para distrato (i)	(29.541)	(7.020)
Total de vendas contratadas a apropriar	33.793	-
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-
	<u>141.965</u>	<u>81.867</u>
Circulante	77.070	38.238
Não Circulante	<u>64.895</u>	<u>43.628</u>
	<b><u>141.965</u></b>	<b><u>81.866</u></b>

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

### Cronograma estimado das vendas a apropriar

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

<b>Aging</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Vencidos</b>	<b>14.028</b>	<b>3.538</b>
<b>A vencer</b>		
12 Meses	63.042	34.700
24 Meses	17.265	14.719
36 Meses	25.947	10.170
48 Meses	10.594	5.968
Acima de 48 Meses	11.089	12.771
<b>Total</b>	<b>141.965</b>	<b>81.866</b>

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Imóveis em construção	39.284	-
Imóveis concluídos	65.577	201.605
Terrenos para futuras incorporações (i)	40.791	110.585
Encargos capitalizados ao estoque (ii)	3.440	9.119
Provisão para distratos (iii)	23.756	5.592
	<b>172.846</b>	<b>326.901</b>
<b>Circulante</b>	<b>128.574</b>	<b>283.617</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>44.272</b>	<b>43.284</b>

(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 que 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.

## 7. 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:

No passivo	<u>2021</u>	<u>2020</u>
IRPJ	1.833	1.076
CSLL	961	562
Provisão para distratos	<u>(567)</u>	<u>(135)</u>
<b>Subtotal</b>	<b>2.227</b>	<b>1.503</b>
PIS	538	316
COFINS	2.488	1.460
Provisão para distratos	<u>(614)</u>	<u>(146)</u>
<b>Subtotal</b>	<b>2.412</b>	<b>1.630</b>
<b>Total:</b>	<b>4.639</b>	<b>3.133</b>
Circulante	1.343	730
Não Circulante	3.296	2.403

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

#### 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.

#### b) 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>2021</u>	<u>2020</u>
Receita com venda de imóveis - RET	212.128	66.397
Alíquota Nominal (RET)	<u>1,92%</u>	<u>1,92%</u>
Imposto de renda e contribuição sobre as vendas	<b>4.073</b>	<b>1.275</b>
Outras diferenças de alíquotas	793	112
<b>(=) Despesa do imposto de renda e contribuição social</b>	<b><u>(3.280)</u></b>	<b><u>(1.163)</u></b>
Diferidos	(723)	(59)
Corrente	(2.557)	(1.104)

## 8. OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

	Passivo	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos (i)	318	263
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos (ii)	21.154	0
	<b>21.472</b>	<b>263</b>

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

(ii) Refere-se, substancialmente, a redução de capital social a pagar.

## 9. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Por permuta física na compra de imóveis</b>		
Valores por permuta com terrenos	25.178	61.854
<b>Total de Adiantamento de Clientes</b>	<b>25.178</b>	<b>61.854</b>
Circulante	-	-
Não Circulante	25.178	61.854
	<b>25.178</b>	<b>61.854</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).

## 10. PROVISÕES PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CIVEIS

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Provisões para Riscos Cíveis	-	-
Provisões Para Riscos Trabalhistas	252	279
Provisões para Riscos Tributários	-	-
	<b>-</b>	<b>279</b>
Circulante	169	187
Não circulante	83	92

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$233.856 (R\$353.398 em 31 de dezembro de 2020), está representado por 233.855.951 cotas toda nominativas de valor unitário no valor R\$ 1, totalmente subscritas e integralizadas (353.398.180 em dezembro de 2020).

### a. Capital Social

Descrição	2021	2020
<b>Cyrela Brazil Realty S/A</b>		
Part. Societaria - %	100%	100%
Qtde. Cotas	233.855.951	353.398.180
Capital - R\$	233.856	353.398

Durante os exercícios a Sociedade registrou as seguintes operações de aumento e/ou redução de capital conforme abaixo:

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.

Em 08 de janeiro de 2021 foi aprovado a redução do capital social em R\$6.000, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (187.551/21-2), passando o capital social de R\$353.398 para R\$347.398.

Em 07 de maio de 2021, o foi aprovado a diminuição do capital social em R\$2.297, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (205.018/21-0), passando o capital social de R\$347.398 para R\$344.470. Sendo R\$2.297 para absorção de prejuízos.

Em 10 de maio de 2021 foi aprovado a redução do capital social em R\$66.850, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (428.631/21-6), passando o capital social de R\$344.470 para R\$277.620.

Em 16 de agosto de 2021 foi aprovado o aumento do capital social em R\$453, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (388.186/21-5), passando o capital social de R\$277.620 para R\$278.073, mediante a capitalização de créditos detidos contra Sociedade, escriturados na conta de Adiantamento para Futuro aumento de capital

Em 24 de agosto de 2021 foi aprovado a redução do capital social em R\$20.000, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (538.130/21-0), passando o capital social de R\$278.073 para R\$258.073.

Em 03 de novembro de 2021 foi aprovado o aumento do capital social em R\$1.782, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (567.441/21-0), passando o capital social de R\$258.073

para R\$259.855, mediante a capitalização de créditos detidos contra Sociedade, escriturados na conta de Adiantamento para Futuro aumento de capital

Em 24 de agosto de 2021 foi aprovado a redução do capital social em R\$26.000, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária (538.130/21-0), passando o capital social de R\$259.855 para R\$233.856.

## 12. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Estande de Vendas	(577)	(474)
Mídia	(2.285)	(720)
Serviços de terceiros - comerciais	(4.059)	(21)
Custos Serviços	(3)	-
Ociosidade	(3.398)	-
Outros comerciais	-	(6.787)
	<u>(10.321)</u>	<u>(8.002)</u>

O saldo de outros comerciais refere-se substancialmente a gastos com manutenção de estoque pronto.

## 13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Custos Serviços	(1.086)	-
Indenizações	-	-
Outros comerciais	45	-
Serviços de terceiros - adm.	(77)	(223)
Aluguel, utilidades e viagens	186	-
Outras despesas administrativas	-	(216)
	<u>(933)</u>	<u>(439)</u>

#### 14. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Despesas Financeiras</b>		
Encargos Financeiros SFH	(1)	(553)
Juros Sobre Tributos	-	-
Multas Sobre Tributos	-	-
Multas Diversas	(5)	-
Despesas Bancárias Diversas	(7)	(4)
Imposto Sobre Operações Financeiras - I	(51)	-
Variações Monetárias Diversas	-	(1)
Outras despesas financeiras	-	(22)
	<u>(64)</u>	<u>(579)</u>
<b>Receitas financeiras:</b>		
Juros Ativos Diversos	-	22
Rendimento em Aplicações de Renda Fixa	254	58
Descontos Obtidos	2	1
Juros Ativos Outros	9	-
Variações Monetárias Diversas	87	26
Outras Receitas financeiras	180	0
	<u>531</u>	<u>107</u>
<b>Resultado Financeiro</b>	<u>467</u>	<u>(473)</u>

#### 15. LUCRO BRUTO

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Receita bruta operacional</b>		
Incorporação e revenda de imóveis	212.128	66.397
Provisão Para Distrato	(36.835)	(7.020)
Prestação de serviços	99	-
	<u>175.392</u>	<u>59.377</u>
Deduções da receita bruta	(3.481)	(1.270)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>171.911</b>	<b>58.107</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>	<u>(158.980)</u>	<u>(51.427)</u>
Dos imóveis vendidos	(177.497)	(57.128)
Provisão Para Distrato	18.517	5.701
<b>Lucro bruto operacional</b>	<u>12.931</u>	<u>6.679</u>

## 16. INSTRUMENTO FINANCEIRO

### a) Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2020 e 2021, 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:

<b>ATIVOS FINANCEIROS</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Classificação</b>
Caixa e equivalentes de caixa	1.856	19	<i>Valor justo por meio do resultado</i>
Títulos e valores mobiliários	-	8.764	<i>Valor justo por meio do resultado</i>
Contas a receber	108.172	81.886	<i>Custo amortizado</i>
Créditos a receber com partes relacionadas	1	1	<i>Custo amortizado</i>
<b>PASSIVOS FINANCEIROS</b>			
Empréstimos e financiamentos	-	-	<i>Custo amortizado</i>
Fornecedores de bens e serviços	2.119	1.097	<i>Custo amortizado</i>
Obrigações a pagar com partes relacionadas	21.472	263	<i>Custo amortizado</i>

### 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.

## 17. SEGUROS

(a) Risco de Engenharia:

(i) básica - R\$ 343, (ii) projetos - R\$ 343, (iii) estacionários - R\$ 343 e (iv) outras - R\$ 10

(i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoroamento de estruturas.

(ii) Projetos - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Estacionários - incidentes com equipamentos móveis, estacionários e ferramentas de pequeno porte

(iv) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc.

(b) Stand de vendas: incêndio - R\$ - , roubo - R\$ - e outros riscos - R\$ -

(c) Garantias contratuais: R\$ -

(d) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$ -

(e) Responsabilidade civil - R\$ 4

(f) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores - R\$ -

## 18. EVENTOS SUBSEQUENTES

O empreendimento Reserva Golf Fase 2 foi lançado em fevereiro de 2021, tendo sua entrega em dezembro de 2023.

Houve os atos societários descritos abaixo.

Em 2022 a Sociedade teve movimentações de aumento e redução de capital conforme ACS 25ª e 27ª, 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 28ª e 29ª, onde foi aprovado o aumento de capital que totalizou R\$ 11.116 e redução de capital de R\$ 16.000.

Em 2024 Sociedade teve movimentações de aumento e redução de capital conforme ACS 30ª, 31ª, 32ª e 33ª, onde foi aprovado o aumento de capital que totalizou R\$ 6.581 e redução de capital de R\$ 52.500.

## 19. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Sociedade em 23 de dezembro de 2024.

---