

CBR 024
Empreendimentos Imobiliários LTDA

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial.....	5
Demonstração do resultado.....	6
Demonstração do resultado abrangente.....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Quotistas e Administradores da
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda**

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda (Sociedade) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nestas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para os exercícios findos nestas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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.

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 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

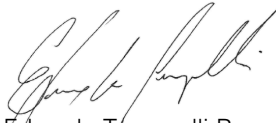
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- 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. 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, 16 de agosto de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC SP 027685/O 0 F SP



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 BALANÇOS PATRIMONIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2019, 2018 e 2017
 (Em Milhares de Reais)

ATIVO					PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
	NOTAS	2019	2018	2017		NOTAS	2019	2018	2017
Circulante		76	98	86	Circulante		7.611	8.711	9.174
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	9	98	82	Fornecedores de bens e serviços		43	13	4
Títulos e valores mobiliários	4	68	-	-	Empréstimos e financiamentos	7	7.474	8.606	9.079
Demais contas		-	-	4	Impostos e contribuições a recolher		6	4	3
					Demais contas		88	88	88
Não Circulante		265.169	262.949	261.314	Não Circulante		64.532	83.305	88.435
Realizável a longo prazo		260.961	258.738	257.098	Exigível a longo prazo	7	64.532	83.305	88.435
Impostos e contribuições a compensar		11	2	8	Empréstimos e financiamentos		64.532	83.305	88.435
Imóveis a comercializar	5	260.949	258.736	257.090	Patrimônio líquido		193.103	171.031	163.791
Investimentos em coligadas	6	4.208	4.208	4.207	Capital social	8	250.372	195.572	169.558
Imobilizado		-	3	9	Prejuízos Acumulados		(58.589)	(50.787)	(41.171)
					Adiantamento para futuro aumento de capital		1.320	26.245	35.404
					Patrimônio líquido atribuído a participação dos:				
					Acionistas da controladora		193.103	171.031	163.791
TOTAL DO ATIVO		265.245	263.047	261.400	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		265.245	263.047	261.400

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017
 (Em Milhares de Reais)

DESCRIÇÃO	2019	2018	2017
Receitas (despesas) operacionais	(38)	60	(13)
Despesas com vendas	(4)	(6)	(6)
Despesas gerais e administrativas	(34)	(1)	(8)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	66	1
Lucro bruto antes do resultado financeiro	(38)	60	(13)
Resultado Financeiro	(7.750)	(9.674)	(10.541)
Despesas financeiras	(7.809)	(9.681)	(10.576)
Receitas financeiras	59	6	35
Lucro antes do impostos sobre o lucro	(7.788)	(9.614)	(10.554)
Imposto de renda e contribuição social	(14)	(1)	(8)
Diferido	-	-	-
Corrente	(14)	(1)	(8)
Prejuízo líquido do exercício	(7.802)	(9.616)	(10.562)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 e 2017
(Em Milhares de Reais)

CONTROLADORA

	2019	2018	2017
Prejuízo líquido do exercício	(7.802)	(9.616)	(10.562)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017
 (Em Milhares de Reais)

	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	FUTURO AUMENTO CAPITAL	PREJUÍZO ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	169.558	16.118	(30.609)	155.067
Aumento de capital	-	19.286	-	19.286
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(10.562)	(10.562)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	169.558	35.404	(41.171)	163.791
Aumento de capital	26.014	(9.159)	-	16.856
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(9.616)	(9.616)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	195.572	26.245	(50.787)	171.031
Aumento de capital	54.800	(24.925)	-	29.875
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(7.802)	(7.802)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	250.372	1.320	(58.589)	193.103

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 e 2017
 (Em Milhares de Reais)

	Controladora		
	2019	2018	2017
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(7.788)	(9.614)	(10.554)
Ajustes por:			
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	7.805	9.679	10.568
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	59	5	35
Fluxo de caixa das atividades operacionais	76	70	49
Variação nos ativos e passivos operacionais:			
Imóveis a comercializar	(2.214)	(1.646)	(4.427)
Impostos a compensar	(9)	6	(2)
Demais contas ativo	-	4	(4)
Impostos e contribuições a recolher	58	57	(0)
Fornecedores e provisão para garantia	30	9	(33)
Outros passivos	-	-	88
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(2.059)	(1.500)	(4.330)
Impostos e contribuições pagos	(70)	(57)	(56)
Juros pagos	(7.936)	(9.071)	(9.562)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(10.066)	(10.628)	(13.947)
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento			
Aquisição de bens do ativo imobilizado	3	6	6
Aumento (redução) de investimento	-	(1)	-
Títulos e Valores Mobiliários	(127)	(5)	(35)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	(124)	(1)	(29)
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento			
Pagamento de empréstimos	(19.774)	(6.211)	(5.277)
Adiantamento para futuro aumento de capital	29.875	16.856	19.286
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	10.101	10.645	14.009
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(89)	16	32
Saldo inicial	98	82	50
Saldo final	9	98	82
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(89)	16	32

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Sociedade”) foi constituída em 01 de julho de 2013. A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação do empreendimento imobiliário em terreno situado Av. Ayrton Senna, nº 2.800, na Cidade de Rio de Janeiro, RJ. A Administração não considera o lançamento do empreendimento para o próximo exercício.

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é responsável pela gestão das operações da CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

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

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Sociedade apresenta capital circulante negativo de R\$ 7.535, R\$ 8.613 e 9.088 respectivamente, além de prejuízos operacionais, devido o empreendimento não ter iniciado seu desenvolvimento. As despesas operacionais da Sociedade já estão sendo e serão custeadas pelas quotistas Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A, conforme composição societária.

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

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras:

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), 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).

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

ii) Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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).

Conforme CPC 36 R3 (IFRS 10) que estabelece princípios a elaboração de demonstrações consolidadas, desobriga a não apresentação quando a entidade é uma controlada parcial ou integral de uma outra entidade e que de comum acordo não fizeram objeção quanto à não apresentação das demonstrações consolidadas; quando seus instrumentos de dívidas ou patrimoniais não são negociáveis publicamente; quando não estiver arquivado e nem em processo de arquivamento de suas demonstrações financeiras junto a uma Comissão de Valores Mobiliários e a controladora final, ou qualquer controladora intermediária da controladora, disponibiliza ao público suas demonstrações em conformidade com os Pronunciamentos do CPC.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Sociedade em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras da Sociedade requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, contingências entre outros.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3.2 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados. São classificados como títulos mantidos até o vencimento, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.3.3. Apuração do resultado

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência.

2.3.4. Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

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

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

ii) Segregação entre circulante e não circulante

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

2.3.5 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Sociedade.

2.3.6 Demais ativos e passivos

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

2.3.7 Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

2.4. 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	CPC	Tema	Vigência
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 15	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
Alterações à IFRS 2	não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou “Joint Venture”	A ser determinada
IFRIC 22	não editado	Adiantamentos em Moedas Estrangeiras	1º de janeiro de 2018
Melhorias Anuais	não editado	Ciclo de IFRSs 2014–2017	1º de janeiro de 2017 e 2018
IFRIC 23	ICPC 22	Incerteza sobre Tratamentos de Tributos sobre o Lucro	1º de janeiro de 2019
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

A Administração da sociedade ainda não avaliou as novas normas, mas não espera impactos significativos nas demonstrações financeiras em seu período de aplicação inicial.

2.5. Normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2017

CPC 47 (IFRS 15)

Em novembro de 2016, o CPC emitiu o pronunciamento “CPC 47– Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) que estabeleceu novos critérios de reconhecimento de receita baseado, principalmente, na transferência de controle de um bem ou serviço. Esta avaliação, segundo os critérios da norma, irá determinar como uma entidade deverá reconhecer as receitas de um contrato de venda de unidades imobiliárias, se num momento específico ou ao longo do tempo.

Entidades do setor imobiliário em conjunto com o CPC apresentaram ao IFRIC (entidade do IASB), no final de 2017, sua interpretação sobre a aplicação da norma frente aos modelos de contratos aplicados no Brasil. Ainda não houve resposta do IFRIC sobre este tema.

A área técnica da CVM, publicou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientando as entidades no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 (aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010) ainda vigente, aplicando-se os ajustes que se fizerem

necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, a Sociedade aguarda a conclusão do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação da norma em suas demonstrações financeiras.

CPC 48 (IFRS 09)

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em decorrência das discussões mantidas sobre a aplicação do IFRS 15 (CPC 47), em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, a Sociedade não pode estimar os efeitos da adoção dessa norma.

Adoção inicial do IFRIC 23 – Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda

A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a entidade:

- Determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo;
- Avalie se é provável que autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação de sua posição fiscal e contábil.

Em 31 de dezembro de 2019, não houve impactos nas informações financeiras da Sociedade.

CPC 06 R2 (IFRS 16)

O CPC 06 R2 (IFRS 16) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial de arrendatários e conseqüentemente, visa reconhecer os ativos de direito de uso que representam seus direitos de utilizar os ativos subjacentes, e os passivos de arrendamento que representam sua obrigação de efetuar pagamentos de arrendamento.

Em 31 de dezembro de 2019, não houve impactos nas informações financeiras da Sociedade.

3. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

A Sociedade possui caixa e equivalentes de caixa relativos a saldos bancários disponíveis. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo está representado por R\$ 21 (Em 31 de dezembro de 2018, o saldo era de R\$ 98 e em 31 de dezembro de 2017 o saldo era de R\$ 82).

4. TITULOS E VALORES IMOBILIARIOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fundo de Investimento Exclusivo(i)	68	-	-
Circulante	68	-	-

- (i) A Sociedade possui aplicação em um fundo de investimento exclusivo administrado pelo Banco Safra S.A.. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes do fundo e pela liquidação de suas operações. O fundo é composto por títulos de renda fixa e foi remunerado à taxa média de 103,35% do CDI.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos para futuras incorporações i)	256.998	254.785	253.139
Encargos capitalizados ao estoque	3.951	3.951	3.951
	260.949	258.736	257.090
Não Circulante	260.949	258.736	257.090

- (i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações no ativo não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

6. Investimentos

- a) As principais informações da participação societária diretas da coligada estão resumidas a seguir:

	<u>Participação - %</u>			<u>Patrimônio líquido</u>			<u>Lucro líquido (prejuízo) do período</u>			<u>Investimento</u>			<u>Equivalência</u>		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Cyrela Queiroz Galvão Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	8.416	8.416	8.415	-	-	1	4.208	4.208	4.207	-	-	-

7. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	2019	2018	2017
Empréstimos - principal	70.567	90.069	95.574
Empréstimos - juros a pagar	1.439	1.842	1.940
	72.006	91.911	97.514
Empréstimos - Circulante	7.474	8.606	9.079
Empréstimos - Não Circulante	64.532	83.305	88.435

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	2019	2018	2017	Taxa
dez-13	70.567	90.069	95.574	TJLP + 3,78%
Total	70.567	90.069	95.574	

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	2019	2018	2017
12 meses	6.035	6.764	7.139
24 meses	8.821	9.297	5.804
36 meses	9.243	8.821	9.297
48 meses	10.506	9.243	8.821
Acima 48 meses	35.962	55.944	64.513
Total	70.567	90.069	95.574

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo Inicial	91.911	97.514	101.786
Pagamento do principal	(19.774)	(6.211)	(5.277)
Pagamento de juros	(7.936)	(9.071)	(9.562)
Juros e encargos	7.805	9.679	10.568
Saldo Final	<u>72.006</u>	<u>91.911</u>	<u>97.514</u>

Em 12 de dezembro de 2013, a sociedade assumiu dívida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES, onde possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a sociedade possuía exposição passiva, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 6,50% ao ano para o cenário provável.

As cláusulas contratuais não possuem covenants financeiros. Todas as cláusulas contratuais não financeiras foram cumpridas em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Durante o exercício de 2019, foi aprovado um aumento de capital de R\$ 54.800 conforme a 5ª Alteração contratual, passando o capital social de R\$ 195.572 para R\$ 250.372.

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 250.372 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 195.572 em 31 de dezembro de 2018).

Durante o exercício de 2018, foi aprovado um aumento de capital de R\$ 26.014 conforme a 4ª Alteração contratual, passando o capital social de R\$ 169.558 para R\$ 195.572.

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 195.572 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 169.558 em 31 de dezembro de 2017).

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 169.558 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 169.558 em 31 de dezembro de 2016).

9. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Principais instrumentos financeiros

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

determinação de limites de posições. A Sociedade não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

b) Análise de sensibilidade para os passivos financeiros

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a Sociedade possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2017, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 6,50% ao ano para o cenário provável. A partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, conforme segue:

Empréstimos					
<u>Operação</u>	<u>Posição</u>	<u>Fator de</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
	<u>2017</u>	<u>risco</u>	<u>Provável</u>		
BNDES	97.514	TJLP	10,53%	12,22%	13,90%
Despesa projetada			10.268	11.916	13.555
<u>Operação</u>	<u>Posição</u>	<u>Fator de</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
	<u>2018</u>	<u>risco</u>	<u>Provável</u>		
BNDES	91.911	TJLP	11,02%	12,84%	14,65%
Despesa projetada			10.129	11.801	13.465
<u>Operação</u>	<u>Posição</u>	<u>Fator de</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
	<u>2019</u>	<u>risco</u>	<u>Provável</u>		
BNDES	72.006	TJLP	8,05%	9,11%	10,18%
Despesa projetada			5.796	6.559	7.329

10. RESULTADO FINANCEIRO

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Despesas Financeiras:			
Juros de empréstimos nacionais	(7.805)	(9.679)	(10.568)
Outras Despesas Financeiras	(4)	(2)	(8)
	<u>(7.809)</u>	<u>(9.681)</u>	<u>(10.576)</u>
Receitas Financeiras:			
Rendimentos de aplicação financeira	59	6	35
	<u>59</u>	<u>6</u>	<u>35</u>
Resultado Financeiro	<u>(7.750)</u>	<u>(9.674)</u>	<u>(10.541)</u>

11. CONTINGÊNCIAS

Nos exercícios de 2017, 2018 e 2019 a sociedade não possui contingências prováveis nem possíveis.

12. COBERTURA DE SEGUROS

A Sociedade não possui seguros contratados nos exercícios de 2017, 2018 e 2019.

13. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Sociedade foram aprovadas pela Administração em 17 de agosto de 2022.