

# **Demonstrações Financeiras**

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

31 de dezembro de 2020 e 2019  
com Relatório do Auditor Independente

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

### Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

#### Índice

Relatório do auditor independente .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	4
Demonstração do resultado .....	6
Demonstração do resultado abrangente .....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração do fluxo de caixa (método indireto) .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10

## Relatório do auditor independente

Aos  
Administradores e Quotistas da  
**CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial 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 o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades 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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa 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 nº2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem 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 contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Outros Assuntos – Exercício anterior não auditado**

As demonstrações contábeis da Empresa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós ou por outro auditor independente.

## **Responsabilidade da administração e da governança 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, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 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 Empresa 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor 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 detecta 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:

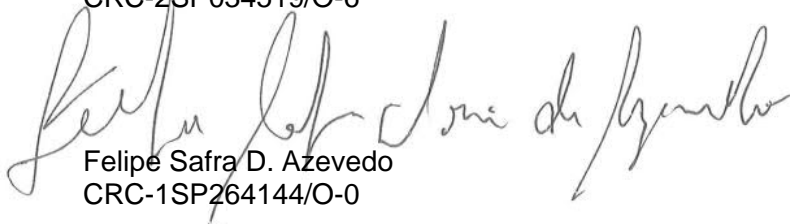
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- 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 Empresa. 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 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 11 de maio de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Felipe Safra D. Azevedo  
CRC-1SP264144/O-0

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Balanço patrimonial  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b> (não auditado)
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	18	4
Títulos e valores mobiliários	4	1.016	-
Demais contas		4	-
		<u>1.037</u>	<u>4</u>
Não circulante			
Imóveis a comercializar	5	64.312	8.415
		<u>64.312</u>	<u>8.416</u>
Total do ativo		<u><b>65.350</b></u>	<u>8.420</u>

	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b> (não auditado)
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores de bens e serviços		42	3.000
Impostos e contribuições a recolher		8	2
Obrigações a pagar com partes relacionadas	6	1	-
		<u>52</u>	<u>3.003</u>
Não circulante			
Adiantamentos de clientes	7	27.000	-
		<u>27.000</u>	<u>-</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	8 a)	56.772	212
Capital a integralizar		(16.217)	-
Prejuízos acumulados		(2.257)	(1)
Adiantamento para futuro aumento de capital	8 b)	-	5.206
Total do patrimônio líquido		<u>38.298</u>	<u>5.417</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><b>65.350</b></u>	<u>8.421</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
			<b>(não auditado)</b>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	9	<b>(2.178)</b>	(1)
Outras despesas operacionais, líquidas		<b>(83)</b>	
Prejuízo antes do resultado financeiro e do Imposto de renda e da contribuição social		<b>(2.261)</b>	(1)
Resultado Financeiro		<b>9</b>	-
Despesas financeiras	10	<b>(6)</b>	-
Receitas financeiras	10	<b>15</b>	-
Prejuízo antes do Imposto de renda e da contribuição social		<b>(2.252)</b>	(1)
Imposto de renda e contribuição social – Corrente		<b>(4)</b>	-
Prejuízo do exercício		<b>(2.256)</b>	(1)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Demonstração do resultado abrangente  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u> (não auditado)
Prejuízo do exercício	(2.256)	(1)
Resultado abrangente total do exercício, líquido de impostos	<u>(2.256)</u>	<u>(1)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	Capital Social		Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de Capital	Total
		Integralizado	A Integralizar			
Em 31 de dezembro de 2018 (não auditado)		10	(10)	-	-	10
Transações de capital:						
Aumento (redução) de capital		202	10	-	5.206	5.408
Prejuízo do exercício		-	-	(1)	-	(1)
Em 31 de dezembro de 2019 (não auditado)		212	-	(1)	5.206	5.417
Transações de capital:						
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	31.354	31.354
Aumento de capital	8 a)	56.560	(16.217)	-	(36.560)	3.783
Prejuízo do exercício		-	-	(2.256)	-	(2.256)
Em 31 de Dezembro de 2020		56.772	(16.217)	(2.257)	-	38.298

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Demonstração do fluxo de caixa (método indireto)  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2020</u>	<u>2019</u> (não auditado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social.	<b>(2.252)</b>	(1)
Varição nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	<b>(28.897)</b>	(8.415)
De partes relacionadas	1	-
Demais contas	<b>(4)</b>	-
Impostos e contribuições a recolher	6	2
Fornecedores de bens e serviços	<b>(2.958)</b>	3.001
Outros passivos	1	-
	<b>(34.104)</b>	(5.415)
Impostos e contribuições pagos	<b>(3)</b>	-
Caixa e equivalentes consumido pelas atividades operacionais:	<b>(34.107)</b>	(5.415)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações em títulos e valores mobiliários	<b>(1.016)</b>	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimento	<b>(1.016)</b>	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital	<b>35.137</b>	5.419
Caixa e equivalentes de caixa gerado nas atividades de financiamento	<b>35.137</b>	5.419
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	<b>14</b>	4
Saldo inicial	<b>4</b>	-
Saldo final	<b>18</b>	4
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	<b>14</b>	4

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **1. Contexto operacional**

#### a) Objeto social

A CBR 073 Empreendimento Imobiliário LTDA. (“Empresa”) foi constituída em 14 de setembro de 2018. A sede social da empresa está localizada na Rua do Rócio, 109 - 3º andar, Sala 01 - parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado na Rua Henrique Schaumann x Rua Francisco Leitão - Jardim América, São Paulo - SP, cujo projeto se encontra em desenvolvimento, com objetivo de construção e incorporação imobiliária.

#### b) Covid-19

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 (“Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº02/2020”), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das companhias abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Empresa está monitorando de perto todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras ou escritórios, e conseqüentemente de toda a sociedade. Nosso plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do coronavírus no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa da Empresa.

Além disso, a Empresa tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Empresa em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas**

#### **2.1. Apresentação e base de preparação**

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras da Empresa 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 empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47).

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 de 2019 foram utilizadas como referência apenas para base comparativa, porém não foram auditadas.

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

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas.**

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 Empresa 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, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

i) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de estoques de imóveis a comercializar e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas**

##### **2.3.1. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras**

Atualmente a Empresa está em fase de aquisição e desenvolvimento do projeto imobiliário, para futuro lançamento, o qual, quando ocorrer a apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis será apropriada segundo os seguintes critérios nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- A Empresa irá adotar o CPC 47- “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 Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular.
- O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 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 financeiras).

##### **2.3.1. Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da Empresa compreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### **2.3.2. Instrumentos financeiros--Continuação**

###### **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 Empresa 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.

###### **i) *Passivos financeiros***

###### ***Passivos financeiros ao custo amortizado***

Os passivos financeiros, 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.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### 2.3.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa 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.

##### 2.3.3. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são aplicações em fundos de investimentos. São classificados como a valor justo por meio do resultado.

##### 2.3.4. Imóveis a comercializar

###### *i) Formação do custo*

Os imóveis prontos a comercializar, 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, e demais gastos.

###### *ii) Segregação entre circulante e não circulante*

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de conclusão da obra.

##### 2.3.5. Fornecedores de bens e serviços

Refere-se, substancialmente, a gastos operacionais e com serviços administrativos.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### 2.3.6. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

###### *i) Imposto de renda e contribuição social correntes*

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, optamos pelo regime de lucro presumido. Para essa sociedade, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, efetuamos a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

###### *ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos*

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

#### **2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação**

##### 2.3.7. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

###### ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos--Continuação*

Quando aplicável, a Empresa reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

##### 2.3.7. Adiantamento de Clientes

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica "Adiantamento de clientes". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Empresa e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização.

##### 2.3.8. Obrigações a pagar por partes relacionadas

Os saldos das transações entre a Empresa e suas controladoras, são registrados em conta de "Partes relacionadas" ativa ou passiva.

##### 2.3.9. 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.

## CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--Continuação

### 2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

#### 2.3.10. Provisões

##### *Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")*

A Empresa avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("*Impairment*"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imóveis a comercializar", e "Títulos e valores mobiliários".

Para os ativos com vida útil indefinida, a Empresa avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("*Impairment*"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A administração pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
<u>Alterações ao IAS 1 (Correlato ao CPC 26)</u> : Classificação de passivos como circulante ou não circulante	Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem: <ul style="list-style-type: none"><li>• O que significa um direito de postergar a liquidação;</li><li>• Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;</li><li>• Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;</li><li>• Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação</li></ul>	As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a administração da Companhia está avaliando os impactos que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

## CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações no CPC 15 (R1) – Definição de negócio	Esclarece considerações para determinação de um negócio, acerca contribuições significativas de entradas e saídas de recursos (“inputs” e “outputs”).	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Reforma da taxa de juros de referência – CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48,	Fornecem isenções que se aplicam as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma da taxa de juros, quando estas suscitem incertezas sobre o período ou valor dos fluxos de caixa, em transações de hedge ou instrumentos de hedge.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 23 e CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Revisão do CPC 00 – Estrutura conceitual para relatório financeiro	Revisão de alguns novos conceitos e definições atualizados para critérios de reconhecimento de Ativos e Passivos.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 06 (R2) – Benefícios relacionados a COVID 19 em contratos de arrendamentos	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.

Os pronunciamentos descritos acima, foram implementados pela Empresa em 2020 e não geraram mudanças significativas nas demonstrações financeiras, findas em 31 de dezembro de 2020. Adoção inicial do IFRIC 23 - Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa classifica como caixa e equivalentes de caixa as contas-correntes de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A empresa tem como caixa e equivalente de caixa o montante de R\$ 18 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 4 em 31 de dezembro de 2019 - não auditado).

## CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### 4. Títulos e valores mobiliários

As aplicações em fundos de investimentos no montante de R\$ 1.016 em 31 de dezembro de 2020 são demonstradas ao valor da cota na data do balanço, acrescido dos rendimentos auferidos, e apresentam rendimento mensal médio de 111,06% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

### 5. Imóveis a comercializar (não circulante)

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável, registrado como terrenos para futura incorporação no montante de R\$ 64.312 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 8.415 em 31 de dezembro de 2019 - não auditado).

	<u>2020</u>	<u>2019</u> (não auditado)
<b>Imóveis a comercializar</b>		
Terrenos para futuras incorporações	64.312	8.415

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Companhia analisou o valor recuperável do terreno e não identificou indícios de "impairment" a serem registrados no terreno.

#### 1.

Adicionalmente a Empresa ainda não tem uma data de previsão para lançamento do projeto imobiliário, diante desse cenário, decidiu manter o valor do terreno registrado no ativo não circulante.

### 6. Partes relacionadas

- a) O saldo de Partes relacionadas em 31 de dezembro 2020 era no montante de R\$ 1 (não havia saldo em 31 de dezembro 2019 - não auditado)

	<u>2020</u>
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	<u>1</u>
	<u>1</u>

- b) Remuneração a administradores

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (não auditado) não houve remuneração aos administradores.

## CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### 7. Adiantamentos de clientes (não circulante)

O saldo está composto a seguir:

	<u>2020</u>
<b>Por permuta física na compra de imóveis</b>	
Valores por permuta com terrenos	<u><u>27.000</u></u>

### 8. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Durante o exercício de 2020, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 56.560 conforme 2ª e 4ª Alteração do Contrato Social, mediante a integralização de R\$ 36.560 do saldo mantido na rubrica de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – “AFAC” e R\$ 20.000 a serem integralizados (dentro de 12 meses a partir da data de 31 de julho de 2020). Em 31 de dezembro de 2020, desses, haviam sido integralizados R\$ 3.783.

O capital social, no montante de R\$ 56.772 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 212 em 31 de dezembro 2019 - não auditado), está representado por 56.772.348 quotas, com valor nominal de um real cada, assim distribuídas:

Descrição	2020		
	% - Participação	Nº de quotas	R\$
Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII	100,00	56.772.348	56.772
<b>Total</b>	<u>100,00</u>	<u>56.772.348</u>	<u>56.772</u>

Descrição	2019 (não auditado)		
	% - Participação	Nº de quotas	R\$
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	100,00	212.000	212
<b>Total</b>	<u>100,00</u>	<u>212.000</u>	<u>212</u>

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **8. Patrimônio líquido--Continuação**

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Não havia adiantamento para futuro aumento de capital em 31 de dezembro 2020 (R\$ 5.206 em 31 de dezembro 2019 - não auditado).

### **9. Despesas gerais e administrativas**

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo estava representado por R\$ 2.178 (R\$ 1 em 31 de dezembro de 2019 – não auditado) referente ao pagamento por serviço de administração de incorporação de imóveis.

### **10. Resultado financeiro**

As principais despesas e receitas incorridas no exercício podem ser assim apresentadas:

	<u>2020</u>
Despesas Financeiras	
Despesas bancárias	(1)
Outras Despesas Financeiras	(5)
	<u>(6)</u>
Receitas Financeiras	
Outras Receitas Financeiras	15
	<u>15</u>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<u>9</u>

### **11. Instrumentos financeiros**

a) Análise dos instrumentos financeiros

A Empresa 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 Empresa não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

## CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### 11. Instrumentos financeiros--Continuação

#### a) Análise dos instrumentos financeiros--Continuação

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		(não auditado)
<b>Ativos financeiros</b>	<b>1.034</b>	4
Avaliados pelo valor justo por meio do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (ii)	18	4
Títulos e valores mobiliários (ii)	1.016	-
<b>Passivos financeiros</b>	<b>43</b>	3.000
Avaliados pelo custo amortizado		
Fornecedores de bens e serviços	42	3.000
Obrigações com partes relacionadas	1	-

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

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

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

Os principais riscos atrelados às operações da Empresa estão ligados ao CDI para títulos e valores mobiliários.

	<b>Posição 2020</b>	<b>Fator de Risco</b>	<b>Cenário I</b>	<b>Cenário II</b>	<b>Cenário III</b>
Fundos de Investimentos Receita projetada	1.016	CDI	1,92% 20	1,44% 15	0,96% 10

## **CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

### **11. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

##### i) *Risco de mercado*

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

##### ii) *Risco de taxa de juros*

Os resultados da Empresa estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI.

##### iii) *Risco de liquidez*

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

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

##### iv) *Derivativos*

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (não auditado), a Empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

### **12. Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 11 de maio de 2021, as demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela Diretoria, as quais contemplam os eventos subsequentes ocorridos após 31 de dezembro de 2020, estando aprovadas para divulgação.