

# **Demonstrações Financeiras**

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

31 de dezembro de 2021  
com Relatório do Auditor Independente

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

### Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021

#### Índice

Relatório do auditor independente .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	4
Demonstração do resultado .....	5
Demonstração do resultado abrangente .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto).....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	9

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Administradores e Quotistas da  
**CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”), 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Empresa em 31 de dezembro de 2021, 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 conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

### 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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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 concluída, 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.

## **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.

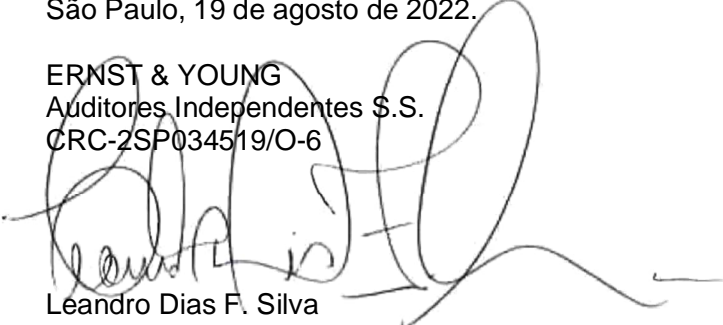
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 planejado e 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, 19 de agosto de 2022.

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



Leandro Dias F. Silva  
CRC-1SP278005/O-8

## CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balanço patrimonial  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2021	2020
<b>Ativo</b>			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	4	2
Títulos e valores mobiliários	4	686	572
Outros créditos		5	1
		<u>695</u>	<u>575</u>
Não circulante			
Imóveis à comercializar	5	33.505	31.909
Outras contas a receber		2	-
		<u>33.507</u>	<u>31.909</u>
Total do ativo			
		<u>34.202</u>	<u>32.484</u>
<b>Passivo</b>			
Circulante			
Fornecedores		35	10
Impostos e contribuições a recolher		16	4
Contas a pagar por aquisição de imóveis	6	-	40
Obrigações a pagar com partes relacionadas	7	15	9
Outros passivos		3	3
		<u>69</u>	<u>65</u>
Não Circulante			
Contas a pagar por aquisição de imóveis	6	8.543	8.543
Adiantamentos de clientes	8	5.055	5.055
		<u>13.598</u>	<u>13.598</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	9	39.632	39.632
Capital à integralizar		(15.278)	(17.668)
Prejuízos acumulados		(3.818)	(3.143)
Total do patrimônio líquido		<u>20.536</u>	<u>18.822</u>
Total do passivo e patrimônio líquido			
		<u>34.202</u>	<u>32.484</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Demonstração do resultado  
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	10	<b>(708)</b>	(1.457)
Outras despesas operacionais, líquidas		<b>(13)</b>	(15)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<b>(721)</b>	(1.472)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	11	<b>(1)</b>	(2)
Receitas financeiras	11	<b>62</b>	13
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		<b>(660)</b>	(1.460)
Imposto de renda e contribuição social – corrente		<b>(15)</b>	(3)
Prejuízo do exercício		<b>(675)</b>	(1.463)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Demonstração do resultado abrangente  
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo do exercício	<b>(675)</b>	(1.463)
Resultado abrangente total do exercício, líquido de impostos	<b><u>(675)</u></b>	<b><u>(1.463)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	Capital Social		Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de Capital	Total
		Integralizado	À Integralizar			
Em 31 de dezembro de 2019		14.817	-	(1.679)	3.195	16.333
Aumento/Integralização de capital		24.815	(17.668)	-	(3.195)	3.953
Prejuízo do exercício		-	-	(1.463)	-	(1.463)
Em 31 de dezembro de 2020		39.632	(17.668)	(3.143)	-	18.822
Integralização de capital	9	-	<b>2.390</b>	-	-	<b>2.390</b>
Prejuízo do exercício		-	-	<b>(675)</b>	-	<b>(675)</b>
Em 31 de dezembro de 2021		<b>39.632</b>	<b>(15.278)</b>	<b>(3.818)</b>	-	<b>20.536</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)  
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	<b>(660)</b>	(1.460)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	<b>(62)</b>	-
	<b>(722)</b>	(1.460)
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	<b>(1.596)</b>	(1.713)
Impostos a compensar	<b>1</b>	-
Outros créditos	<b>(4)</b>	-
Partes relacionadas	<b>4</b>	(211)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	<b>(40)</b>	(96)
Impostos e contribuições a recolher	<b>(1)</b>	3
Fornecedores de bens e serviços	<b>25</b>	10
	<b>(2.333)</b>	(3.467)
Impostos e contribuições pagos	<b>(2)</b>	-
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais	<b>(2.335)</b>	(3.467)
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Aplicações em títulos e valores mobiliários	<b>(52)</b>	(482)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<b>(52)</b>	(482)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	<b>2.390</b>	3.953
Caixa e equivalentes de caixa gerado pelas atividades de financiamento	<b>2.390</b>	3.953
Aumento (Redução) do caixa e equivalentes de caixa	<b>2</b>	(2)
Saldo inicial	<b>2</b>	4
Saldo final	<b>4</b>	2
Aumento (Redução) do caixa e equivalentes de caixa	<b>2</b>	(2)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

### **1. Contexto operacional**

a) Objeto social

A CBR 036 Empreendimento Imobiliário LTDA. (“Empresa”) foi constituída em 30 de setembro de 2013. 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 Leornado Nunes x Rua Borges Lagoa - Vila Clementino, São de Paulo - SP, cujo projeto se encontra em desenvolvimento, com objetivo de futura construção e incorporação de empreendimento imobiliário no terreno.

b) COVID-19

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, nossa sociedade precisou se adaptar conforme evoluía a situação sanitária e econômica. Passamos neste período por muitas mudanças de cenário e mantivemos sempre como prioridade a saúde e segurança de todos os nossos stakeholders, adotando diversas medidas e seguindo todos os protocolos recomendados.

Mais recentemente, com a evolução do programa de imunização, a situação sanitária apresentou uma melhora relevante, o que se traduziu em um aumento da mobilidade e relaxamento das restrições em todo o país.

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 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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 2021 foram elaboradas e apresentadas 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.

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, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, que compreendem a legislação societária e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). 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. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

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.

A Empresa adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2021.

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

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

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

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, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, 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 aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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

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 riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- (b) 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;
- (c) 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";
- (d) 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 "Promitentes compradores de imóveis";
- (e) Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de promitentes compradores de imóveis, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios *"pro rata temporis"*;
- (f) 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;

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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**

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

- (g) 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;
- (h) As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- (i) 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 Empresa 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.
- (j) A Empresa 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.

##### 2.3.2. Instrumentos financeiros

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

- i) *Ativo financeiro*

##### 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.

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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* --Continuação**

###### **Valor justo por meio do resultado--Continuação**

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.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 a Empresa apresentava classificados nesta categoria saldos de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários.

###### **Valor justo por meio de outros resultados abrangentes**

Ativos financeiros deve ser mensurado a valor justo por meio de outros resultados abrangentes, caso o objetivo do modelo de negócios é atingido ao receber os fluxos de caixa contratuais esperados e vender os ativos financeiros, compostos exclusivamente, de pagamentos de principal e juros, quanto pela venda de ativos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 a Empresa não apresentava instrumentos financeiros classificados nesta categoria.

###### **Ativos financeiros ao custo amortizado**

Um ativo financeiro deve ser mensurado a custo amortizado se o objetivo do modelo de negócio é manter os ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais até o final do contrato, constituídos exclusivamente de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 a Empresa não apresentava instrumentos financeiros classificados nesta categoria.

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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**

###### **ii) *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 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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**

##### 2.3.3. 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.

##### 2.3.4. 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.

##### 2.3.5. 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 lançamento e disponibilização para comercialização das futuras unidades do projeto imobiliário, a ser incorporado e construído no terreno registrado na Empresa.

##### 2.3.6. Fornecedores de bens e serviços

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

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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

###### *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 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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--Continuação

###### 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.

##### 2.3.8. Contas a Pagar por aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

##### 2.3.9. 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.

##### 2.3.10. 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.

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(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**

##### 2.3.11. 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.

##### 2.3.12. 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.

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

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

#### **2.4. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas 2021**

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.

<b>Normas</b>	<b>Data do início</b>
IFRS 17 (CPC 50) - Contratos de Seguros.	1º de janeiro de 2023
Alterações à IAS 1 (CPC 26(R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes.	1º de janeiro de 2023
Alterações à IAS 37 (CPC 25) - Contratos Onerosos Custo de Cumprimento do Contrato.	1º de janeiro de 2022
Alterações a IAS 1 (CPC 26(R1)) e expediente prático 2 do IFRS - Divulgação de políticas contábeis.	1º de janeiro de 2023
Alterações ao IAS 8 (CPC 23) - Definição de estimativas contábeis.	1º de janeiro de 2023
Alterações ao IAS 12 (CPC 32) - Impostos diferidos ativos e passivos originados de transação única ("single transaction").	1º de janeiro de 2023

Os impactos da adoção dos pronunciamentos descritos acima, ainda não foram totalmente avaliados pela administração da Empresa em 2021, porém a administração não espera que a adoção gere mudanças significativas nas futuras demonstrações financeiras.

### **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\$ 4 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 2 em 31 de dezembro de 2020).

### **4. Títulos e valores mobiliários**

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações em fundos de investimentos no montante de R\$ 686 (R\$ 572 em 2020), são demonstradas ao valor da cota na data do balanço, acrescido dos rendimentos auferidos, e apresentam rendimento mensal médio de 117,99% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. (111,06% em 31 de dezembro de 2020).

## CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

### 5. Imóveis a comercializar

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\$33.505 em 31 de dezembro de 2021 (de R\$31.909 em 31 de dezembro de 2020).

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Imóveis a comercializar - (não circulante)</b>		
Terrenos para futuras incorporações	<b>33.082</b>	31.490
Encargos de terreno	<b>423</b>	419
	<b><u>33.505</u></b>	<u>31.909</u>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Empresa analisou o valor recuperável do terreno e não identificou indícios de “impairment” a serem registrados no terreno.

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. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, com o seguinte cronograma de vencimentos:

<b>Aging list</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2021	-	40
2023	<b>8.543</b>	8.543
Circulante	-	40
Não Circulante	<b>8.543</b>	8.543

### 7. Partes relacionadas

A composição está demonstrada a seguir:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	<b>14</b>	9
CYMA 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>1</b>	-
	<b><u>15</u></b>	<u>9</u>

#### a) Remuneração a administradores

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve remuneração aos administradores.

## CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

### 8. Adiantamentos de clientes

O saldo está assim apresentados:

	2021	2020
<b>Por permuta física na compra de imóveis (Não circulante)</b>		
Valores por permuta com terrenos	5.055	5.055

### 9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social no montante de R\$ 39.632, está representado por 39.632.445 quotas, com valor nominal de um real cada, assim distribuídas:

Descrição	2021		
	% - Participação	Nº de quotas	R\$
Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliario - FII	100%	39.632.445	39.632
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>39.632.445</b>	<b>39.632</b>

Descrição	2020		
	% - Participação	Nº de quotas	R\$
Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliario - FII	99,99 %	39.632.445	39.632
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	0,01%	1	-
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>39.632.445</b>	<b>39.632</b>

Em 31 de dezembro de 2021, o capital à integralizar é de R\$15.278 (R\$ 17.668 em 31 de dezembro de 2020). Durante o exercício de 2021, foi integralizado o montante de R\$2.390.

## CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

### 10. Despesas gerais e administrativas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Serviços de terceiros – administrativos	(19)	-
Serviços de terceiros - comerciais (i)	(688)	(1.457)
	<u>(708)</u>	<u>(1.457)</u>

(i) Serviço de administração de incorporação de imóveis.

### 11. Resultado financeiro

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Outras despesas financeiras	(1)	(1)
Despesas bancárias	-	(1)
	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos sobre CDB's e fundos de investimentos	62	13
	<u>62</u>	<u>13</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<u>61</u>	<u>12</u>

### 12. 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.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Ativos Financeiros</b>		
Caixas e equivalentes de caixa (ii)	4	2
Títulos e valores mobiliários (ii)	686	572
<b>Passivos Financeiros</b>		
Contas a pagar por aquisição de imóveis	8.543	8.583
Fornecedores de bens e serviços (ii)	35	10
Obrigações com partes relacionadas (ii)	15	9

## CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

### 12. Instrumentos financeiros--Continuação

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

A Empresa 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 Empresa 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.

Operação	Caixas e Equivalente de caixa				
	Posição 12/2021	Fator de risco	Cenário Provável	Queda	
				Cenário I	Cenário II
Fundos de investimentos	686	CDI	11,73%	8,80%	5,86%
Receita projetada			80	60	40

#### 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

## **CBR 036 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais - R\$)

### **12. Instrumentos financeiros--Continuação**

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

##### 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 2021 e 2020, a Empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

### **13. Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 19 de agosto de 2022, as demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela administração, as quais contemplam os eventos subsequentes ocorridos após 31 de dezembro de 2021, estando aprovadas para divulgação.