

Plarcon Cyrela  
Empreendimento  
Imobiliário SPE  
LTDA.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2020**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e Administradores da**

**Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE 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 nessa data, 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 Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à 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 notas explicativa 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela 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 da administração da Empresa quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Exercício anterior não auditado

Chamamos a atenção para o fato de que não examinamos as demonstrações financeiras da Empresa que compreendem o balanço patrimonial da Empresa em 31 de dezembro de 2019 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela, ou de quaisquer notas explicativas relacionadas e, conseqüentemente, não expressamos uma opinião sobre eles.

### Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a 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.

### 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 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 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, 1 de fevereiro de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP259915/O-0

**PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO 2020 e 2019**  
*(Em Milhares de Reais)*

ATIVO	Notas	2020	2019 (Não auditado)	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2020	2019 (Não auditado)
Circulante		11.230	9.960	Circulante		2.085	3.416
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	9	21	Fornecedores de bens e serviços	-	173	171
Títulos e valores mobiliários	4	7.319	7.332	Impostos e contribuições a recolher	-	183	362
Contas a receber	5	3.901	2.606	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	9	87	59
Demais contas	-	1	1	Obrigações a pagar com partes relacionadas	7	1.241	1.241
				Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	8	401	1.583
Não Circulante		7.382	7.134	Não Circulante		658	951
Realizável a longo prazo				Exigível a longo prazo			
Contas a receber	5	2.418	2.191	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	8	481	808
Impostos e contribuições a compensar	-	316	305	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	9	177	142
Demais contas	6	4.648	4.638				
				Patrimônio líquido		15.869	12.727
				Capital social	10	12.849	12.849
				Lucros/Prejuízos Acumulados		3.020	(122)
						15.869	12.727
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>18.613</b>	<b>17.094</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO</b>		<b>18.613</b>	<b>17.094</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019**  
*(Em Milhares de Reais)*

DESCRIÇÃO	NOTAS	2020	2019 (Não auditado)
Receita líquida operacional	11	1.614	(522)
Custo das vendas e serviços realizados	11	-	(15)
Lucro bruto operacional		1.614	(537)
Receitas (despesas) operacionais		1.402	(1.827)
Despesas com vendas		(1)	-
Despesas gerais e administrativas	12	(35)	(133)
Despesas com honorários da administração		-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		1.437	(1.694)
Lucro bruto antes do resultado financeiro		<b>3.016</b>	<b>(2.364)</b>
Resultado Financeiro		209	220
Despesas financeiras	13	(0)	(4)
Receitas financeiras	13	209	224
Lucro Antes do IR e CS		<b>3.224</b>	<b>(2.144)</b>
Imposto de renda e contribuição social		(82)	(45)
Diferido		(30)	109
Corrente		(52)	(154)
<b>Lucro/Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>3.142</b>	<b>(2.189)</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019**  
**(Em Milhares de Reais)**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		<b>(Não auditado)</b>
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	3.142	(2.189)
Resultado abrangente total, líquido de impostos	<b>3.142</b>	<b>- 2.189</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019**  
(Em Milhares de Reais)

NOTAS	RESERVA DE LUCROS				PATRIMÔNIO LÍQUIDO
	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	LEGAL	RETENÇÃO	LUCROS ACUMULADOS	
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Não auditado)</b>	12.849	-	-	2.067	14.916
Aumento (redução) de capital	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-
Dividendos distribuídos antecipadamente	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	(2.189)	(2.189)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Não auditado)</b>	12.849	-	-	122	12.727
Aumento (redução) de capital	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-
Dividendos distribuídos antecipadamente	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	3.142	3.142
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	12.849	-	-	3.020	15.869

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
**DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019**  
*(Em Milhares de Reais)*

	<u>2020</u>	<u>2019 (Não auditado)</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>3.224</b>	<b>(2.144)</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Impostos diferidos	33	(118)
Provisões para garantia	-	(14)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	202	199
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(1.510)	1.620
Provisão para risco de crédito	(72)	(74)
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b><u>1.878</u></b>	<b><u>(532)</u></b>
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais:</b>		
Contas a receber	(1.451)	5.867
Impostos a compensar	(11)	100
Partes relacionadas	1	(0)
Demais contas ativo	(10)	(1.321)
Impostos e contribuições a recolher	(179)	354
Fornecedores e provisão para garantia	2	12
Adiantamento de clientes	-	(6)
<b>Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:</b>	<b><u>229</u></b>	<b><u>4.474</u></b>
Impostos e contribuições pagos	(52)	(154)
<b>Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais</b>	<b><u>177</u></b>	<b><u>4.320</u></b>
<b>Fluxo de Caixa das atividades de Investimento</b>		
Títulos e Valores Mobiliários	(190)	(4.301)
<b>Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b><u>(190)</u></b>	<b><u>(4.301)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de Financiamento</b>		
Distribuição de Dividendos	-	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b><u>(12)</u></b>	<b><u>18</u></b>
Saldo inicial	21	3
Saldo final	9	21
<b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b><u>(12)</u></b>	<b><u>18</u></b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de reais - R\$)*

### **1 Contexto operacional**

A sociedade foi constituída em 01 de julho de 2005 como sociedade limitada e se intitulava Cyrela França Empreendimento Imobiliário LTDA. Na 1ª alteração contratual em 29 de dezembro de 2005 os sócios alteraram a denominação da sociedade para A Plarcon Cyrela Empreendimento Imobiliário SPE LTDA (“Empresa”). 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 Avenida das Ámericas 10333 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, cujo empreendimento nomeado de Reserva Uno, que foi lançado em julho de 2006 e concluído em julho de 2009, com unidades 100% vendidas.

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, o vírus vem se alastrando rapidamente ao redor do mundo, criando uma crise de saúde, e por consequência, econômica.

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

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.

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

#### **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.

A Empresa optou por observar as normas sobre demonstrações financeiras expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários para as companhias abertas, com isso 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 da capacidade da Empresa em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

**(iii)** Em 31 de dezembro de 2020, não houve impactos nas informações financeiras da empresa com adoção do IFRIC 23.

**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, 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:

**(iv) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes**

A Companhia mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado em premissas que consideram o histórico de suas operações correntes e suas estimativas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

**(v) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

A Companhia reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

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

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

**(i)** *A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:*

- a.** Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de 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 realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”;
- e.** Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- 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;
- 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.

### ***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:

**(i) Ativos financeiros 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.

**(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.

***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.

***Títulos e valores mobiliários***

Os títulos e valores mobiliários incluem fundos de investimentos exclusivos. São classificados como valor justo por meio do resultado, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

***Contas a receber***

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais

das contas a receber. A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para créditos de realização duvidosa. Caso existam indícios de que o valor registrado é menor que o valor recuperável do contas a receber, a provisão é constituída.

### ***Fornecedores de bens e serviços***

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

## **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).

### ***Obrigações a pagar por partes relacionadas***

Os saldos das transações entre a empresa e seus sócios, são registrados em conta de "Partes relacionadas" ativa ou passiva.

### ***Demais ativos e passivos***

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos) ou ao valor conhecido ou calculável (passivos) acrescido quando aplicável dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

## **Provisões**

### **(ii) *Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes***

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas, conforme premissas definidas pela Companhia. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

(i) **Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis e remotas são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

**Impostos sobre vendas**

No regime de tributação de lucro presumido, de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

**Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

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

IFRS	CPC	Tema	Vigência
Alterações á IFRS 2	Não editado	Pagamento Baseado em ações	A ser determinada
Alterações á IFRS 10 e IAS 28	Não editado	Coliga ou "Joint Venture"	A ser determinada

**3 Caixa e equivalentes de caixa**

A empresa tem como caixa e equivalente de caixa no montante de R\$ 9 em 31 de dezembro de 2020 ( R\$ 21 em 31 de dezembro de 2019 – não auditado).

**4 Títulos e Valores Mobiliários**

**Aplicações Financeiras**

	2020	2019 (Não auditado)
Fundos de investimento (i)	7.319	7.332
	<b>7.319</b>	<b>7.332</b>

- (i) Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivo do grupo Cyrela administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa de 111,06% do CDI."

## 5 Contas a receber

	<b>2020</b>	<b>2019</b> <b>(Não auditado)</b>
Empreendimentos Concluídos	6.604	5.010
<b>Contas a receber de vendas apropriado</b>	<b>6.604</b>	<b>5.010</b>
Provisão para risco de crédito (i)	(285)	(213)
<b>Total do contas a receber</b>	<b>6.319</b>	<b>4.797</b>
Circulante	3.901	2.606
Não Circulante	2.418	2.191

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês.

### Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida, como segue:

	<b>2020</b>	<b>2019</b> <b>(Não auditado)</b>
12 Meses	3.901	2.606
24 Meses	918	652
36 Meses	812	574
48 Meses	688	512
Acima de 48 Meses	-	453
	<b>6.319</b>	<b>4.797</b>

Em 31 de dezembro de 2020, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis era de R\$ 1.622 (R\$ 523 em 31 de dezembro de 2019).

## 6 Demais contas

Em 31 de dezembro 2020 o saldo está representado no montante de R\$4.648 (R\$ 4.638 em 31 de dezembro 2019 – não auditado).

Está composto a seguir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b> <b>( Não auditado)</b>
Depósitos Judiciais - Tributos	2.259	2.259
Depósitos Judiciais - Trabalhistas	10	-
Depósitos Judiciais - Cível	2.379	2.379
	<b>4.648</b>	<b>4.638</b>

## 7 Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro 2020 o saldo está representado no montante de R\$1.241 (R\$ 1.241 em 31 de dezembro 2019 – não auditado).

Está composto a seguir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b> <b>(Não auditado)</b>
Polo Capital Securitizadora S.A (i)	620	620
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações (i)	621	620
	<b>1.241</b>	<b>1.241</b>

(i) Saldo de redução de capital a pagar. Não incide impostos sobre operação (IOF) e correções monetárias sobre o saldo.

## 8 Provisões para Risco Fiscais, Trabalhista e Cíveis

Em 31 de dezembro 2020 as ações com risco provável estão representadas no montante de R\$882 (R\$ 2.392 em 31 de dezembro 2019 – não auditado).

Está composto a seguir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b> <b>(Não auditado)</b>
Provisões para Riscos Cíveis	864	87
Provisões Para Riscos Trabalhistas	18	38
Provisões para Riscos Tributários	-	2.267
	<b>882</b>	<b>2.392</b>
Circulante	<b>401</b>	<b>1.583</b>
Não circulante	<b>481</b>	<b>808</b>

As estimativas de perda classificadas como possíveis está representada no montante R\$ 8.405 (R\$ 8.732 em 31 de dezembro 2019) e não há ações classificadas como remotas.

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31.12.2019 (Não auditado)</b>	<b>87</b>	<b>2.267</b>	<b>38</b>	<b>2.392</b>
Adições	820	-	-	820
Pagamento	(0)	-	-	(0)
Reversão	0	(2.267)	(21)	(2.288)
Atualizações	(43)	0	1	(41)
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>864</b>	<b>(0)</b>	<b>18</b>	<b>882</b>

Durante ano de 2020 houve alteração da classificação de risco referente a uma ação de ISS (tributária), de provável para remoto no montante de aproximadamente R\$ 2.246 reconhecidos na rubrica Outras receitas (despesas) operacionais líquida.

## 9 Impostos e contribuições de recolhimento diferido

- a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

	2020	2019 (Não auditado)
<b>No passivo</b>		
IRPJ	83	63
CSLL	44	33
Provisão para distratos	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>127</b>	<b>96</b>
PIS	24	19
COFINS	113	86
Provisão para distratos	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>137</b>	<b>105</b>
<b>Total:</b>	<b>264</b>	<b>201</b>
Circulante	<b>87</b>	<b>59</b>
Não Circulante	<b>177</b>	<b>142</b>

## 10 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2020 é no montante de R\$12.849 ( R\$ 12.849 em 31 de dezembro 2019), está representado por quotas 12.849.030 valor nominal de R\$ 1,00, assim distribuídas:

Descrição	2020		
	% - Participação	Nº de Quotas	R\$
Polo Capital Securitizadora S.A	50%	6.424.515	6.425
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	50%	6.424.515	6.425
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>12.849.030</b>	<b>12.849</b>

## b. Destinação de lucro líquido

Por deliberação dos sócios quotistas poderá ser estabelecida a não distribuição total dos lucros ao final de do exercício social, mantendo-se os montantes não distribuídos em conta de lucros suspensos, para futura distribuição e ou capitalização.

## 11 Lucro Bruto

	2020	2019 (Não auditado)
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.648</b>	<b>(533)</b>
Incorporação e revenda de imóveis	1.648	(533)
<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>(34)</b>	<b>11</b>
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>1.614</b>	<b>(522)</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>	<b>-</b>	<b>(15)</b>
Dos imóveis vendidos	-	(15)
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>1.614</b>	<b>(537)</b>

## 12 Despesa Gerais e Administrativas

	2020	2019 (Não auditado)
Aluguel, utilidades e viagens	(8)	28
Outros administrativos	(3)	(3)
Serviços de terceiros - adm.	(23)	(17)
Indenizações	(1)	(141)
	<b>(35)</b>	<b>(133)</b>

## 13 Resultado Financeiro

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b> (Não auditado)
<b>Despesa Financeira</b>		
Outras Despesas Financeiras	-	(4)
	<b>-</b>	<b>(4)</b>
<b>Receita Financeira</b>		
Rendimento de aplicação financeira	202	199
Juros Ativos Diversos	7	25
	<b>209</b>	<b>224</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>209</b>	<b>220</b>

## 14 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.

	<b>2020</b>	<b>2019</b> (Não auditado)	Classificação
<b>Ativos Financeiros</b>	<b>13.647</b>	<b>12.150</b>	
Títulos e Valores Mobiliários (ii)	7.319	7.332	Valor Justo por meio do resultado
Conta a Receber	6.319	4.797	Custo Amortizado
<b>Passivos Financeiros</b>	<b>1.414</b>	<b>1.412</b>	
Fornecedores de Bens e Serviços	173	171	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	1.241	1.241	Custo Amortizado

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 para os ativos financeiros

O saldo esta representado:

Operações Financeiras	Posição 12/2020	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	7.319	CDI	1,92%	1,44%	0,96%
Receita projetada			141	106	70

**c. Considerações sobre riscos e gestão de capital**

Os principais riscos 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.

**(v) Seguros**

A Companhia não possui seguros contratados em 31 de dezembro de 2020 e ( 2019 não auditado)

**15 Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 01 de fevereiro de 2021, as demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela Diretoria, estando aprovadas para divulgação.