

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3.

A sede social da Companhia está localizada na Rua do Rocio, 109 - 2º andar, Sala 01, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades. As sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada situação.

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

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de

incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

ii) Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

iii) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Cyrela, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

iv) Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia 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.

i) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

ii) Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 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) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis).

Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não

comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

2.3.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures e CRI, entre outros.

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

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 Companhia 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.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

iii) Passivos financeiros

- Outros passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs, 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.

2.3.3 Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas classificam 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 incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados.

2.3.5 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.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

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

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 2.3.1 iii)), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

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

2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.3.1 i)), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

2.3.8 Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora. No consolidado, as investidas classificadas como controladas em conjunto e coligadas, também são registradas pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Companhia.

Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.: Essa controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão das atividades financeiras da Companhia, sendo sua moeda funcional o dólar.

Cyrsa S.A.: Coligada que possui como objetivo incorporar e comercializar imóveis. Localizada na Argentina, possui gestão própria, bem como independência administrativa, financeira e operacional. Sua moeda funcional é o peso argentino.

Os ativos, passivos e resultados são convertidos para moeda de apresentação da Companhia pelo seguinte método: (i) ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; (ii) patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; e (iii) receitas e despesas convertidos pela taxa média. Os efeitos desta conversão para moeda de apresentação são registrados na rubrica “Ajustes acumulados de conversão”, acumulados na rubrica de “Outros resultados abrangentes”, no patrimônio líquido. Ocorrendo a alienação ou baixa do investimento, os efeitos de conversão registrados em conta de “Outros resultados abrangentes” deverão ser contabilizados no resultado do exercício no mesmo período da alienação ou baixa desse investimento.

2.3.10 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.3.11 Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

Os investimentos em participações societárias da Companhia incluem mais-valia (ágio) quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida.

As mais-valias são amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados.

2.3.12 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, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, 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, certas controladas efetuaram 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.

Quando aplicável, a Companhia 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.

2.3.13 Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

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.

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 Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.3.1 i).

2.3.14 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.

2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

2.3.16 Empréstimos, financiamentos, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, cédulas de crédito bancário e debêntures

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

2.3.17 Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

Os gastos com registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários são registrados em conta redutora da que originou os recursos recebidos. Assim, os gastos com distribuição pública de ações estão classificados na rubrica “Reserva de Capital” e os gastos com emissão dos CRIs estão classificados na rubrica “Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs”, conforme divulgado na nota explicativa nº 12.

2.3.18 Programa de opção de compra de ações - “stock options”

A Companhia outorgou a empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações (“stock options”), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (*vesting period*) pelos empregados e administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

2.3.19 Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.3.20 Provisões

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 2019 e 2018 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

ii) 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 e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

iii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia 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”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia 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.

2.3.21 Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime 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.

2.3.22 Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em “Outras reservas de capital”.

2.3.23 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia.

2.3.24 Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

O Grupo não espera nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo no período de aplicação inicial.

2.5. Normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019

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

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

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

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

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

Em 31 de Dezembro de 2019, não houve impactos nas informações financeiras da Companhia.

CPC 06 R2 (IFRS 16)

O CPC 06 R2 (IFRS 16) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial de arrendatários. Como resultado, a Companhia, como arrendatário reconheceu os ativos de direito de uso que representam seus direitos de utilizar os ativos subjacentes, e os passivos de arrendamento que representam sua obrigação de efetuar pagamentos de arrendamento. A contabilidade do arrendador permanece semelhante às políticas contábeis anteriores. Os valores contábeis dos ativos de direito de uso são os seguintes:

<i>Em milhares de Reais</i>	Controladora		
	Imóveis	Total Imobilizado	Total Passivo
Em 1º de janeiro de 2019	11.781	11.781	11.781
Em 31 de dezembro de 2019	9.681	9.681	10.475

<i>Em milhares de Reais</i>	Consolidado		
	Imóveis	Total Imobilizado	Total Passivo
Em 1º de janeiro de 2019	14.393	14.393	14.393
Em 31 de dezembro de 2019	11.364	11.364	12.366

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixas e Bancos	5.828	1.040	137.835	147.351
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)			74.602	26.479
	5.828	1.040	212.437	173.830

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio de 80,27% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Aplicações Financeiras (i)	15.745	49.738	190.584	248.023
Fundos de investimento exclusivo (ii)	326.368	467.411	762.050	780.724
Letras Financeiras (iii)	39.544	22.333	39.544	22.333
Fundo de investimento diversos (iv)	65.843	79.856	71.059	79.856
Certificados de créditos imobiliários (v)	2.170	5.211	2.170	5.211
Outros créditos imobiliários (vi)	385.324	247.069	385.324	238.680
	834.994	871.618	1.450.731	1.374.827
Circulante	537.382	728.252	1.152.619	1.230.961
Não Circulante	297.612	143.366	298.112	143.866

- (i) Aplicações financeiras remuneradas à taxa média de 91,37% do CDI e não possui liquidez imediata.
- (ii) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelo Banco Safra S.A. e Banco Santander S.A. e Caixa Econômica Federal respectivamente. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 95,76% do CDI.
- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 112,17% do CDI.
- (iv) A Companhia possui aplicação em fundos de investimentos multimercados, administrados pelo banco Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A, XP Investimentos CCTVM S/A, Banco Safra S.A, Banco Santander S.A, Caixa Econômica Federal, Banco Bradesco S.A e Banco BNY Mellon Banco 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 com renda variável e foram remunerados à taxa média de 149,68% do CDI. Adicionalmente a Companhia possui fundos de investimento em participações multiestratégia e fundo de investimento imobiliário, administrados pelo banco da Caixa Economica Federal e banco Ourinvest S.A respectivamente.
- (v) A Companhia possui aplicação em CRI sêniores da Tecnisa S.A, estes títulos têm remuneração de 140% do CDI.
- (vi) São representados, substancialmente, por cédulas de crédito imobiliário, estes títulos possuem remuneração média de 12% a.a.+ inflação.

A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2019	2018
Títulos públicos federais (i)	341.517	359.732
Letras financeiras (ii)	267.906	191.001
Fundo de investimento e cotas (iii)	34.817	127.967
CDB/RDB	106.889	99.609
Operações compromissadas	10.921	2.415
	762.050	780.724

(i) Título Público Federal à taxa média de 100% do SELIC.

(ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,35% do CDI.

(iii) Fundos de investimentos à taxa média de 95,76% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empreendimentos concluídos	8.997	11.318	1.102.434	1.056.548
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	4.246.586	3.040.599
Parcelas recebidas	-	-	(2.857.100)	(1.656.149)
	-	-	1.389.486	1.384.450
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(43.006)	(44.297)
	-	-	1.346.480	1.340.153
Contas a receber de vendas apropriado	8.997	11.318	2.448.914	2.396.701
Provisão para risco de crédito (i)	-	-	(20.467)	(11.270)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(362.504)	(444.329)
Prestação de serviços	-	-	3.531	7.714
Total do contas a receber	8.997	11.318	2.069.474	1.948.816
Circulante	2.932	5.655	1.251.679	1.335.962
Não Circulante	6.065	5.663	817.795	612.854

(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.

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

A movimentação da provisão para risco de crédito é reconhecida na rubrica de outras despesas e pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	2019	2018
Saldo Inicial	11.270	13.346
Adições	16.838	4.644
Baixas	(6.579)	(6.501)
Reversões	(1.062)	(219)
Saldo Final	20.467	11.270

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	2019	2018
Saldo Inicial	444.329	697.104
Adições	208.313	194.701
Reversões	(290.138)	(447.476)
Saldo Final	362.504	444.329

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 e para os contratos assinados a partir do terceiro trimestre de 2019 o índice passa a ser corrigido pelo IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o período findo em 31 de dezembro de 2019 foi de 3,38% ao ano (4,58% em 31 de dezembro de 2018). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2019 R\$3.119 (R\$14.593 em 31 de dezembro de 2018).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas informações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	2.932	5.655	1.533.836	1.693.436
Total no ativo não circulante	6.065	5.663	915.079	703.264
	<u>8.997</u>	<u>11.318</u>	<u>2.448.915</u>	<u>2.396.700</u>
Provisão para risco de crédito (i)	-	-	(20.468)	(11.268)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(362.504)	(444.329)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	2.965.999	1.741.082
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(65.796)	(100.353)
	<u>8.997</u>	<u>11.318</u>	<u>4.966.146</u>	<u>3.581.832</u>
Circulante	2.932	5.655	1.940.340	1.812.122
Não Circulante	6.065	5.663	3.025.806	1.769.709

(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.

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

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 e a reconhecer, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
12 Meses	2.932	5.655	1.940.339	1.812.122
24 Meses	1.603	1.118	1.269.258	686.835
36 Meses	1.433	998	1.355.515	815.485
48 Meses	1.279	891	325.428	182.556
Acima de 48 Meses	1.750	2.656	75.605	84.833
Total	<u>8.997</u>	<u>11.318</u>	<u>4.966.145</u>	<u>3.581.831</u>

Em 31 de dezembro de 2019, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$48.546 (R\$44.260 em 31 de dezembro de 2018).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

		Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Imóveis em construção		-	-	740.162	530.507
Imóveis concluídos		59.960	52.622	1.161.537	1.577.958
Terrenos para futuras incorporações	(a)	37.246	32.186	2.249.862	2.044.316
Adiantamento para aquisição de terrenos		-	-	113.141	98.652
Encargos capitalizados ao estoque	(b)	-	-	127.328	179.676
Provisão para distratos	(c)	-	-	241.718	285.813
		97.206	84.808	4.633.748	4.716.922
Circulante		97.206	84.808	2.637.666	3.093.608
Não Circulante		-	-	1.996.082	1.623.314

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (b) O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$61.529 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$65.799 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$127.328 em 31 de dezembro de 2019, (encargos de SFH de R\$101.623, encargos de outras dívidas de R\$78.053, perfazendo total de R\$179.676 em 31 de dezembro de 2018).
- (b.1) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram R\$68.045 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$13.349 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$81.394 em 31 de dezembro de 2019, (encargos de SFH de R\$92.518, encargos de outras dívidas de R\$16.936, perfazendo um total de R\$109.454 em 31 de dezembro de 2018), sendo apropriados ao resultado..
- (c) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

7. INVESTIMENTOS

a) As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

	Direta		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	27.245	39.554	15.074	9.434	13.623	19.777	7.537	4.717
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	22.996	22.384	(99)	(52)	11.498	11.192	(50)	(26)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	31.487	26.749	(66)	(2.246)	31.487	26.749	(66)	(2.246)
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	31.852	31.667	189	(6.191)	19.111	19.000	114	(3.714)
Carlos Petit Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	29.534	16.524	9.388	(64)	22.150	12.393	7.041	(48)
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	38.348	43.742	(5.394)	927	12.463	14.216	(1.753)	301
Chr 021 Empreendimentos Imobiliários Ltda	81,06	100,00	18.516	956	3.532	(1)	15.010	956	2.863	(1)
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	193.103	171.031	(7.803)	(9.616)	96.551	85.516	(3.901)	(4.808)
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	166.895	144.785	(7.789)	(8.102)	83.448	72.393	(3.895)	(4.051)
Chr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	116.953	115.360	68.186	28.321	116.953	115.360	68.186	28.321
Chr 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	62.734	98.201	10.838	58.738	62.734	98.191	10.838	58.732
Chr 044 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.666	11.009	2.756	(129)	11.666	11.009	2.756	(129)
Chr 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	19.060	2.316	(1.948)	(181)	19.060	2.316	(1.948)	(181)
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	125.163	191.261	(4.098)	73.110	62.582	95.630	(2.049)	36.555
Chr 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	99,99	27.101	3.466	12.776	(5)	16.260	3.466	7.666	(5)
Chr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	2	11.078	2	(15)	11.077	2	(15)	-
Chr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	56.130	2	(125)	-	56.130	2	(125)	-
Chr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	-	43.006	-	(1)	-	43.002	-	(1)	-
Ccisa31 Incorporadora Ltda	50,00	50,00	17.287	15.157	8.003	12.503	8.643	7.579	4.001	6.252
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	14.412	21.317	15.346	(294)	14.412	21.315	15.346	(294)
Country De Investimento Imobiliária Ltda	97,25	97,25	11.632	12.740	(2.019)	207	11.312	12.390	(1.963)	201
Cury Construtora E Incorporadora S/A	46,75	50,00	213.698	241.650	160.212	133.244	99.904	120.825	74.899	66.622
Cyrela Aconegua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	49.130	39.738	5.655	(9.717)	49.130	39.738	5.655	(9.717)
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.416	32.605	5.009	17.333	20.416	32.605	5.009	17.333
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	48.343	47.349	(54)	(48)	48.343	47.349	(54)	(48)
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	-	13.143	-	1.336	-	13.143	-	1.336	-
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	71.959	77.328	(626)	15.982	71.959	77.328	(626)	15.982
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	39.853	52.183	4.045	1.782	39.853	52.183	4.045	1.782
Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	34.136	33.930	(76)	(431)	34.136	33.930	(76)	(431)
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	100,00	100,00	15.935	15.538	(4.399)	(5.814)	15.935	15.538	(4.399)	(5.814)
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	22.169	37.048	(3.095)	(21.291)	22.169	37.048	(3.095)	(21.291)
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	57.819	75.326	(19.028)	57.819	75.326	75.326	(12.246)	(19.028)
Cyrela Gerbera Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	25.373	22.104	6.078	11.646	20.298	17.083	4.863	9.317
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliária Ltda	75,00	75,00	48.473	47.379	7.092	(235)	36.355	35.535	5.319	(176)
Cyrela Imobiliária Ltda	100,00	100,00	22.880	25.712	(1.169)	(26.633)	22.880	25.712	(1.169)	(26.633)
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda	72,00	72,00	16.571	23.329	842	2.909	11.931	16.797	606	2.095
Cyrela Indonésia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,95	21.152	5.699	265	13.530	21.151	5.677	265	13.524
Cyrela Magikdz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	32.829	21.952	15.067	(90)	26.263	17.562	12.053	(72)
Cyrela Magikdz Naza Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	31.556	3.975	(52)	14.955	23.667	2.982	11.216	(39)
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	46.833	16.292	(5.090)	6.529	46.833	16.292	(3.090)	6.529
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.350	13.221	(2.486)	(2.335)	12.350	13.221	(2.486)	(2.335)
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A	99,99	99,99	139.965	93.020	5.264	(98.029)	139.965	93.011	5.264	(98.019)
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	161.266	169.804	1.478	(3.761)	161.266	169.804	1.478	(3.761)
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	41.901	66.976	(11.877)	(17.864)	41.901	66.976	(11.877)	(17.864)
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	43.994	24.195	12.824	(11)	43.994	24.195	12.824	(11)
Cyrela Pacífico Empreendimentos Imobiliários S/A	80,00	80,00	29.385	29.295	(10)	(31)	23.308	23.436	(8)	(24)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100.928	112.457	(2.358)	(14.528)	100.928	112.457	(2.358)	(14.528)
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	25.537	8.734	10.287	(91)	25.537	8.734	10.287	(91)
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	28.286	28.242	(6)	1.416	28.286	28.242	(6)	1.416
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	75.626	34.471	46.661	17.342	75.626	34.471	46.661	17.342
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	323.294	124.505	(17.825)	(34.629)	323.294	124.505	(17.825)	(34.629)
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	84,17	84,17	79.670	76.106	(26.354)	(34.686)	67.057	64.058	(22.182)	(29.195)
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	59,90	59,90	13.903	25.863	(7.640)	(49.091)	8.328	15.492	(4.577)	(29.405)
Cyrela Rjz Jcgonjio Empreendimentos Imobiliária Ltda	25,00	25,00	55.225	93.305	3.251	11.643	13.806	23.326	813	2.911
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	48.034	51.114	(2.986)	(6.613)	24.017	25.357	(1.493)	(3.306)
Cyrela Toluca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.280	8.187	9.949	15.280	8.187	6.135	6.135	9.949
Cyrela Trenino Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	37.902	26.514	(186)	(1)	37.902	26.514	(186)	(1)
Cyrela Vermont De Investimento Imobiliária Ltda	85,00	85,00	13.548	13.503	(23)	(15)	11.516	11.477	(20)	(12)
Cyrela Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.095	20.313	3.432	4.931	20.095	20.313	3.432	4.931
Dona Margarida Ii Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	49.837	22.143	9.488	6.503	49.837	22.143	9.488	6.503
Emporio Jardim Shoppings Centers S.A.	80,00	80,00	10.737	10.468	592	768	8.590	8.374	474	615
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	85,00	85,00	13.428	23.428	(10.004)	(10)	11.414	19.914	(8.504)	(9)
Flamengo Investimento Imobiliária Ltda	100,00	100,00	19.700	9.721	2.660	(5.077)	19.700	9.721	2.660	(5.077)
Fores Hill De Investimento Imobiliária Ltda	25,00	25,00	10.098	10.101	(3)	2.525	2.525	-	(3)	(0)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	608.854	665.077	45.391	201.129	608.854	665.077	45.391	201.129
Gte 03 Incorporações E Participações Ltda	50,00	50,00	11.254	10.274	2.533	(70)	11.254	5.137	2.533	(35)
Himalaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	10.285	6.140	425	(662)	10.285	6.139	425	(662)
Itacema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	58.743	57.967	(134)	(85)	29.371	28.983	(67)	(43)
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	14.898	23.837	(3.798)	(5.441)	7.449	11.919	(1.899)	(2.721)
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda	45,00	50,00	106.738	61.942	33.407	33.919	48.032	30.971	15.033	16.960
Lavvi Madn Empreendimentos Imobiliários Ltda	20,00	-	36.905	-	17.569	-	7.381	-	3.514	-
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	30,00	30,00	13.080	28.987	(2.055)	19.312	3.924	8.696	(617)	5.794
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S.A	100,00	12,39	35.538	-	34.573	-	35.538	-	34.573	-
Living 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.536	10.614	4.085	2.050	27.536	10.614	4.085	2.050
Living 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	26.853	6.807	7.549	968	26.853	6.807	7.549	968
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	57.192	53.703	9.312	29.287	28.596	26.852	4.656	14.644
Living Cacoal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.160	839	(319)	(0)	11.160	839	(319)	(0)
Living Cantagalo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	14.914	12.867	3.204	(1.472)	14.914	12.867	3.204	(1.472)
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	28.472	41.867	3.497	7.622	28.472	41.867	3.497	7.622
Living Crejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	24.157	7.248	12.514	17	16.910	5.074	8.759	12
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	625.910	745.323	72.230	(16.415)	625.910	745.323	72.230	(16.415)
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	21.437	18.272	5.360	10.399	21.437	18.272	5.360	10.399
Living Salinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	14.120	2.925	(459)	(15)	14.120	2.925	(459)	(15)
Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	21.725	8.315	5.208	10	21.725	8.315	5.208	10
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	90.574	136.502	(1.472)	(1.861)	90.574	136.502	(1.472)	(1.861)
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	16.480	36.746	(4.593)	2.483	8.240	18.373	(2.296)	1.241
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	24.238	10.073	7.204	2.651	24.238	10.073	7.204	2.651
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	30.617	34.808	18.956	5.612	15.309	17.404	9.478	2.806
Magikdz Cyrela Asturias Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	10.174	7.218	6.526	6.831	8.139	5.774	5.221	5.465
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	30,00	30,00	12.219	12.220	(2)	(1)	3.666	3.666	(0)	(0)
Marques De Itu Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	15.374	20.461	(737)	(1.940)	7.687	10.230	(369)	(970)
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	12.082	12.084	(2)	(4)	6.041	6.042	(1)	(2)
Pionner-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.500	18.586	(555)	(618)	20.500	18.586	(555)	(618)
Pitombira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.925	16.015	694	(974)	11.925	16.015	694	(974)
Plano E Plano Construções E Participações Ltda	86,40	97,90	169.984	243.145	7.609	(41)	146.874	238.039	6.575	(40)
Plano E Plano Desenvolvimento Imobiliários Ltda	50,00	50,00	87.969	66.602	95.816	43.079	43.985	33.301	47.988	21.539
Plano Amorcia Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	42.057	73.432	(904)	3.316	25.234	44.059	(542)	1.990
Plurcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	12.727	14.916	(2.189)	1.881	6.364	7.458	(1.094)	941
Pre 72 Empreendimentos Imobiliários Spe	49,00	49,00	13.405	10.544	10.348	5.400	6.568	5.167	5.071	2.646

	Direta		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Queiroz Galvao Mac Cyrcia Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	15,00	15,00	20.413	17.754	2.710	2.950	3.062	2.663	407	442
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	32.136	46.463	5.010	6.904	32.136	46.463	5.010	6.904
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	28.493	31.324	(1.911)	7.250	14.247	15.662	(956)	3.625
Rua Dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	74.227	49.941	20.548	9.150	74.227	49.941	20.548	9.150
Scp Veredas Buritis Fase II	6,00	6,00	19.308	18.579	1.102	1.622	1.158	1.115	66	97
Scp Vinson Praça Piratininga	2,92	2,92	13.106	36.139	3.447	5.757	383	1.055	101	168
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	89.541	113.940	16.602	8.494	44.771	56.970	8.301	4.247
Sig 10 Empreendimentos	(ii) 50,00	-	65.778	-	(53)	-	32.889	-	(26)	-
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	167.484	186.994	25.068	10.296	83.742	93.497	12.534	5.148
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	(ii) 20,00	-	63.181	(86)	(313)	-	12.656	-	(17)	-
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda	50,00	50,00	11.852	10.178	(14)	5.926	5.089	(157)	(7)	(7)
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	51.824	49.187	(1.171)	3.200	25.912	24.594	(586)	1.600
Spe Brasil Incorporação 59 Ltda	50,00	50,00	11.082	8.852	2.686	145	5.541	4.426	1.343	72
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	53.366	55.242	(818)	(2.001)	26.683	27.621	(409)	(1.001)
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	50,00	50,00	18.087	19.647	(1.560)	(1.204)	9.043	9.823	(780)	(602)
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	27.226	26.941	414	(983)	16.335	16.165	249	(590)
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00	100,00	21.300	21.300	(0)	(1)	21.300	21.300	(0)	(1)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	74,51	74,51	134.216	128.170	11.958	6.556	100.015	95.500	8.910	4.885
Outras 320 SPPs com PL até 10MM			209.137	330.398	(49.000)	(113.501)	411.268	398.661	(82.654)	(130.655)
Sub-total							5.634.412	5.334.123	481.192	(12.374)
Capitalização de Juros (iii)							36.402	41.667	(4.585)	(10.967)
							5.670.814	5.375.789	476.607	(23.342)

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Refere-se a constituição/ingresso nova empresa
- (iii) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	5.384.713	836.822
Subscrição / (Redução) de capital	485.880	(15.416)
Dividendos	(474.623)	(52.665)
Equivalência patrimonial	(23.342)	107.654
Capitalização dos Juros	3.161	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	5.375.789	876.395
Subscrição / (Redução) de capital	812.757	(110.754)
Dividendos	(993.660)	(54.751)
Equivalência patrimonial	476.607	104.200
Capitalização dos Juros	(679)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	5.670.814	815.090

b) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, podem ser assim demonstrados:

		% Participação		2019				2018			
		2019	2018	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	(i)	22,47	25,45	36.827	16.572	20.255	(10.980)	95.180	44.023	51.157	5.863
Alphaville Nova Esplanada 3 Empreendimentos Ltda		25,00	25,00	21.087	6.743	14.344	(2.089)	30.647	8.235	22.412	(5.102)
Andorra Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	44.421	3.951	40.470	33.713	128.857	70.395	58.442	28.982
Api Spcs Planejamento E Desenvolvimento Ltda	(i)	48,25	50,00	11.235	190	11.045	2.556	12.616	2.820	9.796	2.108
Austria Incorporadora Ltda		50,00	50,00	30.148	2.903	27.245	15.074	44.194	4.640	39.554	9.434
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	12.274	1.198	11.075	4.458	23.524	1.407	22.117	3.904
Bello Villarrino Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	13.593	1.656	11.937	(388)	14.444	86	14.358	0
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		50,00	50,00	23.086	89	22.996	(99)	22.436	52	22.384	(52)
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda		95,00	95,00	29.717	3.455	26.262	1.358	38.666	3.276	35.390	1.007
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	31.634	146	31.487	(66)	26.750	1	26.749	(2.246)
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A		60,00	60,00	43.778	11.926	31.852	189	72.720	41.053	31.667	(6.191)
Carlos Peix Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	37.763	8.229	29.534	9.388	23.436	13.011	16.524	(64)
Chr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	52.910	2.628	50.282	(6.490)	81.466	3.132	78.334	(4.270)
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	72.719	34.371	38.348	(5.394)	75.580	31.837	43.742	927
Chr 021 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	28.605	10.089	18.516	3.532	958	2	956	(1)
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	265.245	72.143	193.103	(7.803)	263.047	92.016	171.031	(9.616)
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	242.243	75.348	166.895	(7.789)	240.010	95.225	144.785	(8.102)
Chr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	131.024	14.071	116.953	68.186	158.772	43.412	115.360	28.321
Chr 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	104.859	42.125	62.734	10.838	146.945	48.744	98.201	58.738
Chr 044 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	12.316	650	11.666	2.756	23.436	12.427	11.009	(129)
Chr 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	29.247	10.187	19.060	(1.948)	2.668	352	2.316	(181)
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	130.642	5.479	125.163	(4.098)	200.675	9.414	191.261	73.110
Chr 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	78,00	100,00	39.006	11.906	27.100	12.776	3.469	3	3.466	(5)
Chr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.450	14.372	11.078	(15)	2	-	2	-
Chr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	56.258	128	56.130	(125)	2	-	2	-
Chr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	100,00	-	93.052	50.046	43.006	(1)	-	-	-	-
Ccsa 02 Incorporadora Ltda	(i)	48,20	49,95	16.444	617	15.827	1.952	20.356	2.202	18.154	(635)
Ccsa 03 Incorporadora Ltda	(i)	24,13	25,00	64.772	23.412	41.361	6.754	77.432	35.342	42.090	9.148
Ccsa 04 Incorporadora Ltda	(i)	48,20	49,95	20.115	945	19.170	1.239	31.892	1.435	30.457	470
Ccsa 05 Incorporadora Ltda	(i)	24,13	25,00	98.249	32.958	65.291	26.819	70.471	15.095	55.376	12.212
Ccsa25 Incorporadora Ltda	(i)	48,20	49,95	27.738	14.863	12.875	16.278	62.483	38.886	23.596	29.853
Ccsa31 Incorporadora Ltda	(i)	74,13	75,00	23.497	6.210	17.287	8.003	69.957	45.840	15.157	12.503
Ccsa32 Incorporadora Ltda	(i)	48,20	49,95	13.548	610	12.938	10.700	20.096	13.777	6.319	25.014
Ccsa46 Incorporadora Ltda	(i)	48,20	49,95	63.090	50.235	12.856	16.319	28.811	26.444	2.367	2.370
Ccsa63 Incorporadora Ltda	(i)	48,20	49,95	30.899	18.820	12.079	12.043	37.041	31.650	5.390	5.389
Chilim Investimentos Imobiliários Ltda	(i)	24,13	25,00	28.010	451	27.559	1.056	31.185	165	30.522	494
Cotis Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	20.242	5.830	14.412	15.346	25.945	4.627	21.317	(294)
Country De Investimento Imobiliária Ltda		97,25	97,25	14.894	3.262	11.632	(2.019)	15.573	2.833	12.740	207
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	48,25	50,00	899.278	685.580	213.698	160.212	883.052	641.402	241.650	133.244
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	50.673	1.542	49.130	5.655	49.448	9.710	39.738	(9.717)
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	51.467	31.051	20.416	5.009	67.154	34.548	32.605	17.333
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	48.347	4	48.343	(54)	47.375	27	47.349	(48)
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	(i)	100,00	80,00	25.100	11.956	13.143	1.336	12.457	13.161	(703)	707
Cyrela Brazil Realty Rj Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	65.143	(6.816)	71.959	(626)	69.640	(7.688)	77.328	15.982
Cyrela Cep Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,78	50,78	31.918	5	31.914	2	31.814	11	31.802	(292)
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	42.181	2.328	39.853	4.045	63.009	11.426	52.183	1.782
Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	34.468	331	34.136	(76)	34.148	218	33.930	(431)
Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda		51,02	51,02	13.049	957	12.092	(976)	15.129	797	14.331	(32)
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importador E Exportadora Ltda		100,00	100,00	20.709	4.773	15.935	(4.399)	24.436	8.897	15.538	(5.814)
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	104.070	81.901	22.169	(21.291)	117.358	80.310	37.048	(3.695)
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	61.914	4.096	57.819	(12.246)	80.962	5.636	75.326	(19.028)
Cyrela Gerbera Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	44.451	19.079	25.373	6.078	36.056	13.952	22.104	11.646
Cyrela Geowood De Investimento Imobiliária Ltda		95,75	49.188	715	48.473	7.092	47.567	187	47.379	(235)	(235)
Cyrela Imobiliária Ltda		100,00	100,00	31.024	8.144	22.880	(11.69)	36.758	11.046	25.712	(26.633)
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	72,00	100,00	16.574	3	16.571	842	23.329	-	23.329	2.909
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	23.655	2.503	21.152	265	7.335	1.656	5.679	13.530
Cyrela Magikz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	56.486	23.657	32.829	15.067	22.401	449	21.952	(90)
Cyrela Magikz Naza Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	52.435	20.879	31.556	14.955	4.535	560	3.975	(52)
Cyrela Maguan Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	55.695	8.861	46.833	(3.090)	18.885	2.593	16.292	6.529
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	15.292	2.942	12.350	(2.486)	15.587	2.367	13.221	(2.335)
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A		100,00	100,00	143.587	3.622	139.965	5.364	98.096	5.075	93.020	(98.028)
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	178.350	17.084	161.266	1.478	188.357	18.553	169.804	(3.761)
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	45.612	3.712	41.901	(11.877)	71.333	4.357	66.976	(17.864)
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	49.833	5.839	43.994	12.824	27.226	3.031	24.195	(11)
Cyrela Pacífico Empreendimentos Imobiliários S/A		80,00	80,00	29.394	9	29.385	(10)	29.301	6	29.295	(31)
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	38.875	4.202	34.673	(5.615)	54.160	5.628	48.532	(16.180)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	114.515	13.588	100.928	(2.358)	205.649	93.191	112.457	(14.928)
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	27.456	1.919	25.537	10.287	9.235	501	8.734	(91)
Cyrela Placena Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	33.087	4.721	28.366	(6)	30.505	2.264	28.242	1.416
Cyrela Polinezia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	94.207	7.930	86.276	16.289	84.642	47.496	37.146	1.616
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	99.327	23.701	75.626	46.661	87.906	53.435	34.471	17.342
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	449.181	125.887	323.294	(17.825)	471.010	346.505	124.505	(34.629)
Cyrela Rj Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	109.739	30.068	79.670	(26.354)	105.927	29.821	76.106	(34.686)
Cyrela Rj Empreendimentos Imobiliários Ltda		97,45	97,45	21.010	7.107	13.903	(7.640)	29.179	3.316	25.863	(49.091)
Cyrela Rj Jcgentio Empreendimentos Imobiliária Ltda		43,00	43,00	119.992	64.767	55.225	3.251	157.596	64.291	93.305	11.643
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda		83,00	83,00	17.290	335	16.956	323	18.173	335	17.838	(7.242)
Cyrela Suacia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	93,20	98,95	223.281	175.247	48.034	(2.986)	221.420	170.306	51.114	(6.613)
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,50	92,50	58.629	3.332	55.297	3.504	66.616	4.342	62.273	(2.075)
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,50	92,50	33.391	8.497	24.895	5.244	24.710	5.059	19.651	4.863
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		92,50	92,50	23.532	1.040	22.492	(20)	26.402	1.213	25.189	4.826
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		90,00	90,00	48.753	7.820	40.933	4.155	41.558	5.281	36.278	5.051
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	52.220	22.231	29.988	12.952	9.517	1	9.516	(262)
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		90,00	90,00	17.392	2.762	14.630	7.793	16.261	12.245	4.017	(2.666)
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda		92,50	92,50	32.113	2.922	29.191	4.878	39.284	7.120	32.164	8.893
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		90,00	90,00	54.601	15.426	39.174	75.883	21.168	21.168	54.715	19.514
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda		90,00	90,00	12.694	271	12.423	(120)	1.803	62	1.741	(83)
Cyrela Sul 022 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		80,00	80,00	21.695	13	21.682	14	10	0	10	(0)
Cyrela Toileca Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	34.109	18.829	15.280	6.135	25.963	17.776	8.187	9.949
Cyrela Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	46.242	8.340	37.902	(186)	29.588	3.074	26.514	(1)
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	23.171	1.846	21.325	256	25.457	958	24.499	669
Cyrela Vermont De Investimento Imobiliária Ltda		97,90	97,90	13.556	8	13.548	(23)	13.506	3	13.503	(15)
Cyrela Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	21.403	1.308	20.095	3.432	21.141	829	20.313	4.931
Dgc Joao Gualberto Ltda		95,00	95,00	28.342	1.554	26.788	1.212	27.578	2.002	25.576	(1.053)
Dgc Map											

		% Participação		2019				2018			
		2019	2018	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Lamballe Incorporadora Ltda	(i)	68,95	70,00	21.428	890	20.538	6.562	34.548	1.058	33.490	2.176
Lavvi Carão Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	42,30	50,00	67.211	37.090	30.121	24.206	10.982	6.641	4.341	(221)
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	45,00	50,00	158.493	51.754	106.738	33.407	62.008	67	61.942	33.919
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliário	(i)	45,00	50,00	31.797	14.956	16.841	(614)	10	-	10	-
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	36,00	40,00	49.727	30.295	19.432	(6.106)	56.841	27.059	29.782	30.800
Lavvi Madri Emp. Imob. Ltda	(i)	56,00	50,00	57.750	20.845	36.905	17.569	453	4	449	(2)
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	61,50	65,00	23.688	10.608	13.080	(2.055)	37.455	8.468	28.987	19.312
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S.A	(i)	100,00	12,39	51.471	-	15.933	-	34.575	-	-	-
Living 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	29.259	1.723	27.536	4.085	13.810	3.196	10.614	2.050
Living 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	31.199	4.347	26.853	7.549	13.386	6.579	6.807	968
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	59.159	31.514	27.644	(1.356)	37.843	21.179	16.664	(72)
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	44.652	2.321	42.331	(5.911)	73.084	1.704	71.381	(8.870)
Living Apai Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	119.818	11.168	108.650	15.657	131.620	43.497	88.123	18.499
Living Bataias Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	30.029	2.859	27.170	3.844	44.412	10.146	34.266	12.973
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	74,13	75,00	87.730	30.537	57.192	9.312	107.501	53.798	53.703	29.287
Living Cacoal Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	28.112	16.951	11.160	(319)	860	20	839	(0)
Living Cantagalo Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	17.998	3.084	14.914	3.204	19.608	6.741	12.867	(1.472)
Living Carita Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	77.761	18.058	59.703	19.454	40.320	4.543	35.776	7.300
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	31.888	3.417	28.472	3.497	51.678	9.811	41.867	7.622
Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	70,00	70,00	43.708	19.551	24.157	12.514	7.478	230	7.248	17
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	100,00	100,00	639.874	13.963	625.910	72.230	794.529	49.206	745.323	(16.415)
Living Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	21.159	10.399	10.759	8.753	12.234	4.122	8.112	1.330
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	44.923	23.486	21.437	5.360	42.610	24.338	18.272	10.399
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	67.490	17.505	49.985	(2.961)	89.255	43.167	46.088	(22.119)
Living Prassununga Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	12.531	804	11.727	3.286	12.678	1.204	11.474	2.183
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	81.657	16.933	64.724	3.544	90.914	8.422	82.491	(8.571)
Living Sabara Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	25.812	12.434	13.378	2.725	30.751	9.227	21.524	1.881
Living Salinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	30.796	16.677	14.120	(459)	4.968	2.043	2.925	(15)
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	52.203	1.675	50.528	(1.812)	56.097	3.758	52.339	(10.904)
Living Tallina Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	24.842	3.117	21.725	5.208	14.202	5.887	8.315	10
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	93.436	2.863	90.574	(1.472)	140.039	3.537	136.502	(1.861)
Lucio Brazil Real Estate S/A	(i)	50,00	50,00	19.432	2.952	16.480	(4.593)	39.689	2.943	36.746	2.483
Luminarias Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(ii)	50,00	-	20.785	3.139	17.646	(37)	-	-	-	-
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	37.102	12.865	24.238	7.204	24.015	13.942	10.073	2.651
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	49.070	18.453	30.617	18.956	86.049	51.241	34.808	5.612
Magikz Cyrela Asturias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(i)	80,00	80,00	21.417	11.243	10.174	6.536	53.050	45.832	7.218	6.831
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	(i)	30,00	30,00	12.220	1	12.219	(2)	12.474	254	12.220	(1)
Marques De Itu Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	16.218	844	15.374	(737)	36.036	15.576	20.461	(1.940)
Mnrf Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	33,78	35,00	24.425	369	24.056	2.381	28.280	1.162	27.117	(1.748)
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	50,00	50,00	12.154	72	12.082	(2)	12.119	35	12.084	(4)
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	(i)	90,00	42,50	62.315	41.896	20.419	(258)	51.603	44.574	7.030	4.403
Oxaca Incorporadora Ltda	(i)	100,00	100,00	30.407	7.637	22.770	(5.720)	36.961	26.767	10.194	(82.904)
Pioneer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	22.509	2.008	20.500	(555)	20.640	2.054	18.586	(618)
Pionbeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	36.081	24.156	11.925	694	36.353	20.338	16.015	(974)
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	(i)	86,40	97,90	189.755	19.770	169.984	7.609	287.290	44.145	243.145	(41)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	161.564	73.595	87.969	95.816	201.476	134.322	67.153	43.079
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	94,56	99,16	42.517	460	42.057	(904)	82.868	9.436	73.432	3.316
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	97,90	11.818	1.182	10.636	(906)	7.988	126	7.862	(3)
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	59.496	32.389	27.107	(402)	8.457	381	8.076	(286)
Plano Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	86,41	97,90	10.363	273	10.091	1.588	17.314	787	16.528	1.110
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	17.790	6.084	11.706	3.167	2.902	71	2.831	(252)
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	86,41	97,90	40.665	24.524	16.141	(540)	20.611	226	20.406	632
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	86,41	97,90	40.589	583	40.006	(387)	35.826	287	35.539	(1.521)
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	86,41	97,90	34.261	18.126	16.135	(1.003)	34.854	17.922	16.932	913
Plano Pitangui Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	93,20	98,95	14.015	1.037	12.978	3.268	40.516	21.908	18.608	(2.162)
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	27.421	14.789	12.632	22.140	27.780	36.461	(8.681)	(781)
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	50,00	50,00	17.094	4.367	12.727	(2.189)	17.546	2.630	14.916	1.881
Pre 72 Empreendimentos Imobiliários Spe	(i)	49,00	49,00	19.256	5.891	13.405	10.348	12.543	1.999	10.544	5.400
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	30,00	30,00	52.505	32.092	20.413	2.710	52.022	34.268	17.754	2.950
R023 Ovíres Empreendimentos Participações Ltda	(i)	24,13	25,00	57.660	33.561	24.099	6.077	72.540	53.341	19.198	18.046
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos Participações Ltda	(i)	24,13	25,00	51.462	25.776	25.686	16.856	43.416	33.750	9.665	8.730
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	35.742	3.607	32.136	5.010	49.025	2.562	46.463	6.904
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	40.674	12.181	28.493	(1.911)	38.593	7.268	31.324	7.250
Rua Dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	100,00	78.641	4.414	74.227	20.548	59.025	9.085	49.941	9.150
SCP CCISA 19 Incorporadora Ltda	(ii)	38,60	-	29.996	12.601	17.396	3.845	-	-	-	-
Sep Mac Apolo 11 Empreendimento Imobiliário Ltda	(i)	44,32	49,25	20.274	8.318	11.956	9.440	8.522	2.471	6.051	2.617
Sep Veredas Baris Fase II	(i)	60,00	60,00	20.179	871	19.308	1.102	19.480	901	18.579	1.622
Sep Vinson Praça Piratininga	(i)	74,51	74,51	14.998	1.892	13.106	3.447	51.465	15.326	36.139	5.757
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	128.098	38.557	89.541	16.602	118.323	4.384	113.940	8.494
Sig 10 Empreendimentos	(ii)	50,00	-	66.096	318	65.778	(53)	-	-	-	-
Sk Ipojuca Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	18.988	2.393	16.596	(2.901)	15.927	1.678	14.248	(174)
Sk Joaquim Ferreira Lobo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	50,00	50,00	17.023	2.463	14.560	(1.466)	18.115	2.583	15.531	(1.349)
Sk Mourato Coelho Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	50,00	50,00	18.811	7.643	11.168	(611)	14.938	1.110	13.828	252
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	213.718	46.233	167.484	25.068	188.775	1.781	186.994	10.296
Sk Xciii Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	10.929	581	10.348	(211)	4.488	34	4.454	(9)
Sk Xciv Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	68.284	43.181	25.103	20.995	30.271	16.752	13.519	(83)
Sk Xcv Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	18.672	5.173	13.500	(314)	17.918	4.976	12.942	(39)
Sk Xcvi Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	21.152	9.527	11.625	(508)	17.571	11.038	6.533	(32)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	(ii)	20,00	-	63.590	409	63.181	(86)	-	-	-	-
Snowbird Paralello Fundo De Investimento Imobiliários	(ii)	10,00	-	65.661	10.548	55.113	(107)	-	-	-	-
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda	(i)	50,00	50,00	11.880	27	11.852	(313)	10.280	102	10.178	(14)
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	50,00	50,00	55.726	3.902	51.824	(1.171)	80.644	31.457	49.187	3.200
Spe Brasil Incorporação 59 Ltda	(i)	50,00	50,00	48.385	37.303	11.082	2.686	27.342	18.490	8	

c) Investimentos no exterior:

As informações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2019 R\$0,0673 (31 de dezembro de 2018: R\$0,1029). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes”, no patrimônio líquido, representado por R\$(185) em 31 de dezembro de 2019.

Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda.: Essa controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão das atividades financeiras da Companhia, sendo sua moeda funcional o dólar. Não possui ativos e passivos relevantes em 31 de dezembro de 2019.

d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

		% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	(ii)	26,00	26,00	20.255	51.157	(10.980)	5.863	5.266	13.301	(2.855)	1.524
Austria Incorporadora Ltda		50,00	50,00	27.245	39.554	15.074	9.434	13.623	19.777	7.537	4.717
Bello Villorino Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	50,00	50,00	11.937	14.338	(388)	0	5.968	7.179	(194)	0
Camargo Correa Cyrela Empre Im SPE Ltda		50,00	50,00	22.996	22.384	(99)	(52)	11.498	11.192	(50)	(26)
Campanha Empreendimentos Imobiliários S/A		60,00	60,00	31.852	31.667	189	(6.191)	19.111	19.000	114	(3.714)
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	38.348	43.742	(5.394)	927	12.463	14.216	(1.753)	301
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	125.163	191.261	(4.098)	73.110	62.582	95.630	(2.049)	36.555
Ccisa31 Incorporadora Ltda	(i)	50,00	50,00	17.287	15.157	8.003	12.503	8.643	7.579	4.001	6.252
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(iii)	48,25	50,00	213.698	241.650	160.212	133.244	103.109	120.825	77.302	66.622
Forest Hill de Investimento Imobiliária Ltda		50,00	50,00	10.098	10.101	(3)	(1)	5.049	5.051	(2)	(1)
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	(ii)	50,00	50,00	11.821	11.813	8	(8)	5.911	5.907	4	(4)
Iracema Incorporadora Ltda		50,00	50,00	58.743	57.967	(134)	(85)	29.371	28.983	(67)	(43)
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	14.898	23.837	(3.798)	(5.441)	7.449	11.919	(1.899)	(2.721)
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda		65,00	65,00	31.111	27.513	3.598	(11.535)	20.222	17.883	2.339	(7.498)
Lamballe Incorporadora Ltda	(i) / (ii)	40,00	40,00	20.538	33.490	6.562	2.176	8.215	13.396	2.625	870
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	50,00	50,00	57.192	53.703	9.312	29.287	28.596	26.852	4.656	14.644
Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda		70,00	70,00	24.157	7.248	12.514	17	16.910	5.074	8.759	12
Lucio Brazil Real Estate S/A		50,00	50,00	16.480	36.746	(4.593)	2.483	8.240	18.373	(2.296)	1.241
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	30.617	34.808	18.956	5.612	15.309	17.404	9.478	2.806
Magnum Investimento Imobiliária Ltda		30,00	30,00	12.219	12.220	(2)	(1)	3.666	3.666	(0)	(0)
Manques de Itu SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	15.374	20.461	(737)	(1.940)	7.687	10.230	(369)	(970)
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		50,00	50,00	12.082	12.084	(2)	(4)	6.041	6.042	(1)	(2)
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		50,00	50,00	12.727	14.916	(2.189)	1.881	6.364	7.458	(1.094)	941
Pre 72 Empreendimentos Imobiliários Spe		49,00	49,00	13.405	10.544	10.348	5.400	6.568	5.167	5.071	2.646
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A		15,00	15,00	20.413	17.754	2.710	2.950	3.062	2.663	407	442
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	28.493	31.324	(1.911)	7.250	14.247	15.662	(956)	3.625
SCP Veredas Bunitas Fase II		6,00	6,00	19.308	18.579	1.102	1.622	1.158	1.115	66	97
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	89.541	113.940	16.602	8.494	44.771	56.970	8.301	4.247
Sig 10 Empreendimentos	(iv)	50,00	-	45.778	-	(53)	-	32.889	-	(26)	-
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	(iv)	20,00	-	63.181	-	(86)	-	12.636	-	(17)	-
Snowbird Parallel Fundo De Investimento Imobiliários	(iv)	20,00	-	55.113	-	(107)	-	11.023	-	(21)	-
SPE 131 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	11.852	10.178	(313)	(14)	5.926	5.089	(157)	(7)
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	51.824	49.187	(1.171)	3.200	25.912	24.594	(586)	1.600
SPE Brasil Incorporação 59 Ltda		50,00	50,00	11.082	8.852	2.686	145	5.541	4.426	1.343	72
SPE Brasil Incorporação 83 Ltda		50,00	50,00	53.366	55.242	(818)	(2.001)	26.683	27.621	(409)	(1.001)
SPE CHL Cv Incorporacoes Ltda		50,00	50,00	18.087	19.647	(1.560)	(1.204)	9.043	9.823	(780)	(602)
Tamoios Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda		60,00	60,00	27.226	26.941	414	(983)	16.335	16.165	249	(590)
Terapopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	80,00	80,00	11.742	11.835	(92)	(226)	9.394	9.468	(74)	(181)
Outras 155 SPEs com PL até 10MM				168.589	521.983	375	(54.929)	178.608	210.696	(12.396)	(24.202)
								815.090	876.395	104.200	107.654

- (i) Empresa controlada pela Cury Construtora e Incorporadora S/A.
- (ii) Corresponde a participação da subsidiária que compõe os investimentos consolidados.
- (iii) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação.
- (iv) Refere-se a constituição/ingresso de nova empresa

e) Investimento registrado ao valor justo

A participação societária da Companhia na Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações e Tecnisa S/A foi reconhecida como investimento ao valor justo, em linha com o CPC 48 (IFRS 09) -Instrumentos Financeiros, dado que não há influência significativa sobre as decisões relevantes da Investida. O investimento da Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$46.080 (R\$16.389 em 31 de dezembro de 2018), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia e avaliados pelo valor de mercado por ação de R\$25,41, consequentemente, a movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$ 30.218 e o investimento da Tecnisa S/A em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$43.868 (R\$36.888 em 31 de dezembro de 2018), considerando 23.971.400 ações detidas pela Companhia e avaliados pelo valor de mercado por ação

de R\$1,83, conseqüentemente, a movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$ 9.102 conforme último fechamento em 31 de dezembro de 2019.

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Controladora								
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Total
Saldo em 31.12.2017	1.517	5.921	11.277	374	92	25.947	-	45.128
Adições	4	-	18	-	-	3.438	-	3.460
Baixas	(160)	-	-	-	-	(28)	-	(188)
Saldo em 31.12.2018	1.361	5.921	11.295	374	92	29.357	-	48.400
Adições	561	-	-	-	-	1.109	14.177	15.847
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2019	1.922	5.921	11.295	374	92	30.466	14.177	64.247

Controladora								
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Total
Saldo em 31.12.2017	(1.268)	(4.936)	(10.666)	(294)	(92)	(18.503)	-	(35.759)
Adições	(62)	(377)	(337)	(47)	-	(2.503)	-	(3.326)
Baixas	99	-	-	-	-	-	-	99
Saldo em 31.12.2018	(1.231)	(5.313)	(11.003)	(341)	(92)	(21.006)	-	(38.986)
Adições	(82)	(324)	(140)	(27)	-	(2.598)	(4.496)	(7.668)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2019	(1.313)	(5.637)	(11.143)	(368)	(92)	(23.604)	(4.496)	(46.654)
Saldo residual em 31.12.2017	249	985	611	80	-	7.444	-	9.369
Saldo residual em 31.12.2018	130	608	293	33	-	8.351	-	9.414
Saldo residual em 31.12.2019	609	284	152	6	0	6.862	9.681	17.593

	Consolidado								
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2017	5.559	18.012	17.036	1.083	162	41.423	-	578.394	661.669
Adições	290	1.466	18	-	-	4.405	-	64.873	71.052
Baixas	(159)	(6.366)	-	-	-	(29)	-	(9.817)	(16.371)
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	(408.188)	(408.188)
Saldo em 31.12.2018	5.690	13.112	17.054	1.083	162	45.800	-	225.262	308.163
Adições	1.291	1.720	-	-	-	1.525	17.024	102.453	124.013
Baixas	-	(3.139)	-	-	-	-	-	(57.760)	(60.899)
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	(59.638)	(59.638)
Saldo em 31.12.2019	6.981	11.693	17.054	1.083	162	47.325	17.024	210.317	311.639

Consolidado									
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2017	(4.445)	(10.529)	(15.883)	(876)	(160)	(27.882)	-	(540.735)	(600.510)
Adições	(364)	(3.408)	(571)	(123)	(1)	(3.582)	-	(49.661)	(57.711)
Baixas	99	1.349	-	-	-	-	-	9.321	10.769
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	408.188	408.188
Saldo em 31.12.2018	(4.710)	(12.588)	(16.454)	(999)	(161)	(31.464)	-	(172.887)	(239.263)
Adições	(418)	(637)	(325)	(53)	(1)	(5.147)	(5.659)	(51.707)	(63.947)
Baixas	-	2.465	-	0	-	-	-	21.857	24.322
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	59.638	59.638
Saldo em 31.12.2019	(5.128)	(10.760)	(16.779)	(1.052)	(162)	(36.611)	(5.659)	(143.099)	(219.250)
Saldo residual em 31.12.2017	1.114	7.483	1.153	207	2	13.541	-	37.659	61.159
Saldo residual em 31.12.2018	980	524	600	84	1	14.335	-	52.375	68.899
Saldo residual em 31.12.2019	1.853	933	275	31	(0)	10.714	11.364	67.219	92.389

- (i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que variam de três até cinco anos.
- (ii) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo médio de 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”.

(iii) Adição referente á adoção inicial do IFRS 16 – Arrendamentos, na qual a Companhia é locadora de alguns ativos.

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “*Impairment*”.

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Controladora						
Custo:	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2017	37	72.789	25.379	98.205	139.624	237.829
Adições	9	1	1	11	3.093	3.104
Baixas	(9)	(2)	-	(11)	-	(11)
Saldo em 31.12.2018	37	72.788	25.380	98.205	142.717	240.922
Adições	11.966	-	-	11.966	23.875	35.841
Baixas	(37)	-	-	(37)	-	(37)
Saldo em 31.12.2019	11.966	72.788	25.380	110.134	166.592	276.726

Controladora						
Amortização:	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2017	-	(45.500)	(19.070)	(64.570)	(131.068)	(195.638)
Amortizações	-	(10.827)	(2.671)	(13.498)	(701)	(14.199)
Saldo em 31.12.2018	-	(56.327)	(21.741)	(78.068)	(131.769)	(209.837)
Amortizações	-	(7.269)	(1.824)	(9.093)	(12.022)	(21.115)
Saldo em 31.12.2019	-	(63.596)	(23.565)	(87.161)	(143.791)	(230.952)
Saldo residual em 31.12.2017	37	27.289	6.309	33.635	8.556	42.191
Saldo residual em 31.12.2018	37	16.461	3.639	20.137	10.947	31.084
Saldo residual em 31.12.2019	11.966	9.192	1.815	22.972	22.801	45.773

Consolidado						
Custo:	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2017	72	89.719	38.665	128.455	131.612	260.068
Adições	11	-	49	60	2.348	2.408
Baixas	(9)	(3)	-	(12)	-	(12)
Saldo em 31.12.2018	74	89.716	38.714	128.503	133.960	262.464
Adições	11.966	-	385	12.351	-	12.351
Baixas	(72)	-	-	(72)	-	(72)
Saldo em 31.12.2019	11.968	89.716	39.099	140.782	133.960	274.744

Consolidado						
Amortização:	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2017	-	(59.331)	(32.090)	(91.421)	(128.836)	(220.257)
Amortizações	-	(12.091)	(2.336)	(14.427)	(702)	(15.129)
Saldo em 31.12.2018	-	(71.423)	(34.425)	(105.848)	(129.538)	(235.386)
Amortizações	-	(8.616)	(2.115)	(10.731)	(1.004)	(11.735)
Saldo em 31.12.2019	-	(80.039)	(36.540)	(116.579)	(130.542)	(247.121)
Saldo residual em 31.12.2017	72	30.388	6.575	37.034	2.775	39.809
Saldo residual em 31.12.2018	74	18.293	4.288	22.655	4.421	27.077
Saldo residual em 31.12.2019	11.968	9.677	2.559	24.204	3.418	27.622

Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados nas rubricas de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas, e na controladora ficam no grupo de intangível.

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

Para os demais intangíveis, a Administração efetua revisão periódica da vida útil dos intangíveis da Companhia.

A movimentação analítica dos saldos de mais-valia de ativos com vida útil definida está demonstrada a seguir:

	Controladora			
	2018	Mais Valia	Amortização	2019
Mais-valia na Companhia				
Spe Mg 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.410	-	-	4.410
Spe Mg 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.289	-	-	3.289
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	568	-	(69)	499
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	1.606	-	-	1.606
Trimmo Emp e Participações S/A	1.074	-	(935)	139
LB 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S/A	-	23.875	(11.018)	12.857
Total	10.947	23.875	(12.022)	22.801
	Consolidado			
	2018	Mais Valia	Amortização	2019
Mais-valia na Companhia				
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	1.606	-	-	1.606
Living Sul Empreendimentos imobiliários Ltda	1.174	-	-	1.174
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	568	-	(69)	499
Trimmo Emp e Participações S/A	1.074	-	(935)	139
Total	4.421	-	(1.003)	3.418

(i) Mais-valia das Investidas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empréstimos - principal	550.000	758.401	620.695	848.808
Empréstimos - juros a pagar	7.156	16.899	8.596	18.742
Empréstimos - custos de transação	(939)	(1.556)	(939)	(1.556)
Financiamentos - principal	12.244	70.979	335.035	765.105
Financiamentos - juros a pagar	68	387	1.206	2.521
Juros a pagar/receber - operação Swap	(27.907)	(17.784)	(27.907)	(17.784)
Total	540.622	827.325	936.686	1.615.836
Circulante	114.462	207.287	179.896	262.686
Não Circulante	426.160	620.038	756.790	1.353.150

Em 31 de dezembro de 2019, os financiamentos de R\$335.035 (R\$765.105 em 31 de dezembro de 2018) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 5,7% e 9,3% ao ano, acrescidos de TR. Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

As operações de “Swap pré x DI” são apresentados por:

Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (BTG Pactual)	2019	2018
200.000	jun-16	mai-19	10,52% a.a.	85,03% CDI	-	3.705
145.439	fev/16	fev/19	10,59% a.a.	71,86% CDI	-	4.358
164.013	dez/17	fev/22	8,30% a.a.	88,70% CDI	7.244	4.098
65.000	jun/18	nov/19	8,90% a.a.	107,00% CDI	-	1.128
3.800	jun/18	abr/20	8,50% a.a.	102,26% CDI	-	86
20.498	jun/18	nov/19	9,20% a.a.	105,05% CDI	44	337
14.000	jun/18	mai/20	8,70% a.a.	102,24% CDI	150	321
93.500	out/18	jul/22	8,25% a.a.	79,30% CDI	7.386	3.750
332.949	fev/19	set/23	8,26% a.a.	105,56% CDI	13.083	-
					27.907	17.784

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	2019	2018	Taxa
dez-13	70.567	90.069	TJLP + 3,78%
mai-15	-	208.401	TR + 9,72%
jun-15	8	98	6,0% a.a.
dez-15	120	240	9,5% a.a.
jun-18	300.000	300.000	110% CDI
ago-18	100.000	100.000	104% CDI
set-18	150.000	150.000	110% CDI
Total	620.695	848.808	

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no período findo em 31 de dezembro de 2019, R\$29.046 (R\$74.875 em 31 de dezembro de 2018).

Os montantes no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2020	-	131.895	-	394.896
2021	244.611	292.901	281.854	501.320
2022	181.549	195.242	237.151	304.035
2023	-	-	95.375	110.336
2024	-	-	115.839	42.564
2025 a 2027	-	-	26.570	-
Total	426.160	620.038	756.790	1.353.150

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo Inicial	827.325	446.630	1.615.836	2.113.444
Adições	22.286	603.778	414.918	1.165.098
Pagamento do principal	(267.136)	(215.744)	(1.079.504)	(1.643.117)
Pagamento de juros	(50.546)	(37.299)	(96.087)	(141.882)
Juros e encargos	8.693	29.960	81.522	122.293
Total	540.622	827.325	936.686	1.615.836

Cláusulas contratuais restritivas

Alguns contratos de empréstimos citados acima possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

	Índice requerido contratualmente
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,7
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) O resumo das características e dos saldos das debêntures é como segue:

	Cyma 01	CYRE10
Série Emitida	Primeira	Primeira
Tipo de Emissão	Simple	Simple
Natureza Emissão	Privada	Publica
Data da Emissão	31/10/2017	31/07/2018
Data de Vencimento	31/10/2022	17/07/2020
Espécie da Debêntures	Quirografia	Quirografia
Condição de Remuneração	0,3% da Receita Líquida da venda das unidades autônomas do empreendimento Klabin Cyma	102% CDI
Valor Nominal (unitário)	500	1.000
Titulos Emitidos (unidade)	8	150.000
Títulos em Circulação (unidade)	8	150.000
Títulos Resgatados (unidade)	-	0
Forma de Pagamento do Juros	6 meses após o vencimento	Semestral
Parcelas de Amortização	1	1

	Consolidado	
	CYMA 01	CYRE 10
Debêntures a Pagar	4.000	150.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	1.245	3.951
Gastos	-	(91)
Total	5.245	153.860
Circulante	1.245	153.860
Não Circulante	4.000	-

As debêntures podem ser resgatadas antecipadamente a exclusivo critério da Companhia. A Companhia também pode adquirir debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Os saldos do passivo não circulante têm a seguinte composição:

	Controladora	
Prazo	2019	2018
36 meses	4.000	153.909
Total	4.000	153.909

As movimentações do saldo da rubrica “Debêntures” são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo Inicial	153.710	44.450	158.401	48.555
Adições	-	150.000	-	150.000
Pagamento do principal	-	(42.630)	-	(42.631)
Pagamento de juros	(6.762)	(3.385)	(6.762)	(3.385)
Juros e encargos	6.912	5.275	7.466	5.862
Total	153.860	153.710	159.105	158.401

b) Cláusulas contratuais

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures CYMA 01, possui cláusulas que determinam o vencimento antecipado em caso de pedidos de falência ou recuperação judicial da Emissora.

Em 17 de julho de 2018, a Companhia concluiu a 10ª emissão de debêntures simples CYRE 10, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, de espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R\$ 150.000. As debêntures terão prazo de vencimento de 731 (setecentos e trinta e um) dias contados da data de emissão, vencendo em 17 de julho de 2020, sendo sua amortização integral na data de vencimento. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 102% (cento e dois por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, pago semestralmente, nos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de janeiro de 2019 e o último pagamento na data de vencimento.

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

12. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A (“Securitizadora”)

Em 14 de dezembro de 2011, a Securitizadora realizou sua 1ª série da 1ª emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de fevereiro de 2011. Em 21 de dezembro de 2016 a Securitizadora realizou a 7ª emissão de CRI aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de dezembro de 2016. Em 09 de maio de 2018 a Securitizadora realizou a 8ª emissão de CRI aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de maio de 2018.

A colocação dos CRIs no mercado da 1ª série da 1ª emissão ocorreu por meio da oferta pública de 900 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$300, perfazendo R\$270.000, a 7ª emissão com a quantidade de 30.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1,

perfazendo R\$30.000 e a 8ª emissão com a quantidade de 390.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$390.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da 1ª emissão contam com garantia representada pela cessão fiduciária de:

- Direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciárias (investidas da Controladora) e da Companhia, direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciárias ou pela Controladora, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento de tais valores, nos termos do contrato de cessão fiduciária.

Os CRIs da 1ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de CCBs de emissão da Companhia, os CRIs da 8ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia e, os CRIs da 7ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de uma CCB emitida pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda, todos os créditos imobiliários são representadas por uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI que foram adquiridas pela Securitizadora em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários") por meio de um instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários. A Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

As principais características das 1ª, 7ª e 8ª emissões, são:

Características	1ª série da 1ª emissão (i)	1ª série da 7ª emissão (i)	1ª série da 8ª emissão (i / ii)
Data de emissão	14/06/2011	21/12/2016	09/05/2018
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1º de junho de 2023.	14 de dezembro de 2020.	09 de junho de 2020, 09 de junho de 2021 e 09 de junho de 2022.
Valor nominal unitário na emissão	300	1	1
Quantidade de certificados emitidos	900	30.000	390.000
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 107% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Juros remuneratórios correspondentes a 104% (cento e quatro por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP.	Juros remuneratórios correspondentes a 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela Cetip
Retrocessão	Não houve	Não houve	Não houve
Pagamento da parcela principal e juros no semestre	Houve pagamento de juros em 02/12/2013 e pagamento do principal no montante de R\$226.800 em 30/05/2014	Não houve	Não houve
Cláusulas contratuais restritivas	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Avalista com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Avalista: a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero);	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

- A inadimplência de recebíveis vinculados à emissão do CRI não possui impacto para operação, pois os recebíveis são apenas garantia do futuro pagamento.
- Classificação de risco: em 18 de abril de 2019, a Companhia obteve, através de agência de "rating", relatório contemplando a avaliação de risco de Ba2 (escala global) e de Aa3.br (escala nacional). A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente, para atualização das operações de valor nominal unitário igual ou superior a R\$300.

b) Gaia Securitizadora S/A (“Gaia”)

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 102ª e 103ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 256 por Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 792 CRIs Seniores (102ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$100, perfazendo R\$79.210 e 210 CRIs Subordinados (103ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$100, perfazendo R\$21.056 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 109ª e 110ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 147 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 802 CRIs Seniores (109ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$126, perfazendo R\$101.234 e 213 CRIs Subordinados (110ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$126, perfazendo R\$26.910 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	102ª série da 4ª emissão	103ª série da 4ª emissão	109ª série da 4ª emissão	110ª série da 4ª emissão
Data de emissão	06/07/2017	06/07/2017	20/06/2018	20/06/2018
Data de amortização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização		Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização	
Valor nominal unitário na emissão	100.031,04	100.266,24	126.227,55	126.340,07
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêmpor cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêmpor cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 5% (cinco por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêmpor cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêmpor cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 5% (cinco por cento) ao ano.
Retrocessão	Não houve		Não houve	
Cláusulas contratuais restritivas	Pagamento dos CRI Seniores: Os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais serão utilizados, em sua totalidade e de acordo com a Cascata de Pagamentos, para o pagamento exclusivo dos CRI Seniores ("Pagamento dos CRI Seniores"), sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) ("Evento de Pagamento dos CRI Seniores"). Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais devidos aos CRI Subordinados serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado, mensalmente, que a razão entre a (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for inferior a 80% (oitenta por cento) e superior ou igual a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora ("Evento de Pagamento dos CRI Subordinados"). Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 8.5.5, acima, serão utilizados para pagamento dos CRI Subordinados ("Pagamento dos CRI Subordinados") sempre que: (i) a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for inferior a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora; e (ii) houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $VPL(CRI\ Senior)/VPL(CRI\ Total) \leq 80\%$		Pagamento dos CRI Seniores: Os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cycle CCI Entidades serão utilizados, em sua totalidade e de acordo com a Cascata de Pagamentos, para o pagamento exclusivo dos CRI Seniores ("Pagamento dos CRI Seniores"), sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) ("Evento de Pagamento dos CRI Seniores"). Pagamento dos CRI Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cycle CCI Entidades devidos aos CRI Subordinados serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado, mensalmente, que a razão entre a (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for inferior a 80% (oitenta por cento) e superior ou igual a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora ("Evento de Pagamento dos CRI Subordinados"). Os recursos retidos na Conta Centralizadora serão utilizados para pagamento dos CRI Subordinados ("Pagamento dos CRI Subordinados") sempre que: (i) a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for inferior a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora; e (ii) houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $Saldo\ CRI\ Senior/VPL\ CRI\ Total \leq 80\%$	

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 131ª à 134ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 160 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 74.072 unidades de CRIs Seniores (131ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 74.072; 10.581 unidades de CRIs Mezaninos 1 (132ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 10.852; 3.174 unidades de CRIs Mezaninos 2 (133ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 3.174. e 17.088 Unidades de CRIs Subordinados (134ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 17.989 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	131ª série da 4ª emissão	132ª série da 4ª emissão	133ª série da 4ª emissão	134ª série da 4ª emissão
Data de emissão	13/12/2019	13/12/2019	13/12/2019	13/12/2019
Data de amortização	Mensal			
Remuneração	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 1%	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 3,4%	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 6%	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 7%
Retrocessão	Não Há			
Cláusulas contratuais restritivas	4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 131, 132, 133 e 134. A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 131), Série Mezanino 1 (nº 132), Série Mezanino 2 (nº 133), Série Subordinada (nº 134) e todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $(Saldo\ CRI\ Sênior, CRI\ Mezanino\ 1\ e\ CRI\ Mezanino\ 2 / VPL\ CRI\ Total) \leq Índice\ de\ Senioridade$. A presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (CVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a ICVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.			

c) RB Capital Companhia de Securitização S/A ("RB Capital")

Em 05 de abril de 2019 a RB Capital emitiu a 211ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 100.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$100.000.

Em 15 de julho de 2019 a RB Capital emitiu a 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 601.809 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$601.809.

Em 18 de novembro de 2019 a RB Capital emitiu a 236ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 50.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$50.000.

Os CRIs da RB Capital têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia.

Características	211ª série da 1ª emissão (i)	212ª série da 1ª emissão (i)	236ª série da 1ª emissão (i)
Data de emissão	05/04/2019	15/07/2019	18/11/2019
Data de amortização	Juros trimestrais e valor principal em 09 de abril de 2023, 09 de outubro de 2023 e 09 de abril de 2024	Juros semestrais e valor principal em 15 de janeiro de 2023, 15 de julho de 2023, 15 de janeiro de 2024 e 15 de julho de 2024	Juros semestrais e valor principal no vencimento em 18 de novembro de 2022
Valor nominal unitário na emissão	1	1	1
Quantidade de certificados emitidos	100.000	601.809	50.000
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 108% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.
Retrocessão	Não houve	Não houve	Não houve
Cláusulas contratuais restritivas	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar, e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar, e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar, e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar, e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar, e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar, e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

d) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

O saldo consolidado no passivo, apresentado nas demonstrações financeiras, pode ser assim demonstrado:

Emissão	Controladora					
	2019			2018		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	174	43.374	43.200	228	43.428
menos:						
Despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339	390.000	1.210	391.210	390.000	1.472	391.472
menos:						
despesas com emissão de CRI	(4.253)	-	(4.253)	(6.005)	-	(6.005)
102ª série da 4ª emissão - código 17G0848381	14.048	40	14.088	22.017	82	22.099
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
103ª série da 4ª emissão - código 17G0848382	58.830	94	58.924	73.232	161	73.393
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
134ª série da 4ª emissão - código 19K1139657	87.828	441	88.269	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	100.000	1.260	101.260	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	(1.197)		(1.197)	-	-	-
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	601.809	15.651	617.460	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	(9.719)	-	(9.719)	-	-	-
	1.280.546	18.870	1.299.416	522.444	1.943	524.387
Circulante	159.379	18.870	178.249	16.748	1.943	18.691
Não circulante	1.121.167	-	1.121.167	505.696	-	505.696

Emissão	Consolidado					
	2019			2018		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	43.200	174	43.374	43.200	228	43.428
menos:						
Despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 7ª emissão - código 16L0195217	30.000	59	30.059	30.000	85	30.085
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339	390.000	1.210	391.210	390.000	1.472	391.472
menos:						
despesas com emissão de CRI	(4.253)	-	(4.253)	(6.005)	-	(6.005)
102ª série da 4ª emissão - código 17G0848381	30.206	40	30.246	46.503	82	46.585
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
103ª série da 4ª emissão - código 17G0848382	71.608	94	71.702	91.524	161	91.685
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
134ª série da 4ª emissão - código 19K1139657	87.828	441	88.269	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI			-			-
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	100.000	1.260	101.260	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	(1.197)	-	(1.197)	-	-	-
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	601.809	15.651	617.460	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	(9.719)	-	(9.719)	-	-	-
236ª Série da 1ª emissão - código 19K1036630	50.000	233	50.233	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	(160)		(160)			
	1.389.322	19.162	1.408.484	595.222	2.028	597.250
Circulante	198.544	19.162	217.706	30.280	2.028	32.308
Não circulante	1.190.779	-	1.190.779	564.942	-	564.942

Os saldos do passivo não circulante têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2020	-	144.868	-	184.234
2021	153.858	141.811	160.627	148.285
2022	147.039	140.392	201.441	144.443
2023	427.784	51.490	430.348	54.062
2024	371.676	27.135	373.666	33.918
2025 a 2027	20.809	-	24.697	-
Total	1.121.167	505.696	1.190.779	564.942

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo Inicial	524.387	335.073	597.250	412.041
Adições	790.078	469.235	840.078	490.219
Pagamento do principal	(21.929)	(274.089)	(19.196)	(299.048)
Pagamento de juros	(29.410)	(34.029)	(52.698)	(35.933)
Juros e encargos	36.290	28.197	43.050	29.971
Total	1.299.416	524.387	1.408.484	597.250

13. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as “joint ventures”, quando indicado.

Os saldos nas demonstrações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.966	7	8.850	1.863	-	-	1.168	1.168
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	-	-	5.724	-	-	-	5.724	-
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	0	-	-	-	706	-	-
BR Corp Empreendimentos Ltda	3.277	-	-	-	3.277	-	-	-
Calafete Investimento Imobiliários Ltda	-	-	-	650	-	-	-	-
Carlos Petit Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	-	-	-	1.011	-	-	-
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	990	3.271	-	-	990	3.271	-	-
Chr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda	753	6	306	-	1	-	-	-
Chr 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	169	684	-	-	1	-	-	-
Chr 044 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60	1	-	1.808	-	-	-	-
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	967	-	-	-	967	-	-	-
CDB Consultoria e Assessoria Ltda	691	-	-	-	691	-	-	-
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	3.517	4.112	-	-	3.517	4.112	-	-
Construtora Santa Izabel Ltda	1.164	1.114	-	-	1.164	1.114	-	-
Corcovado Emp. Imob. Part.Ltda	-	-	16.797	-	-	-	16.797	-
Crua Empreendimentos S/A	-	5.523	-	-	-	5.523	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	81.947	67.382	-	1	81.947	67.382	-	1
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	34	28	-	-	5.359	3	-	-
Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	577	1	-	-	577	-	-	-
Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	111	1.191	1.191	-	-	-	-
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	105	4.607	-	-	0	-	-	-
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda	2.224	2.297	-	-	106	113	916	925
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	156	8.731	685	685	5	1	685	685
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	4.294	4.296	3.512	3.512	15	15	0	-
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.035	2.354	-	-	-	-	-	-
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.434	1.506	-	-	-	-	-	-
Cyrela Imobiliária Ltda	23	7	469	1.646	-	-	-	0
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.273	4	-	-	3	3	-	-
Cyrela Investimentos E Participações Ltda	0	1	-	-	394	388	2.564	2.564
Cyrela Jcpm Empreendimento Imobiliário Spe S A	3	30	-	-	248	263	1.904	-
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.768	22	440	440	115	112	434	-
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	104	1.047	-	-	-	-	-	-
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.049	539	-	-	-	-	-	-
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.631	4.632	-	-	1.475	1.475	-	-
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	563	0	-	-	563	0	-	-
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A	2.699	2.699	-	-	-	-	-	-
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	0	1	-	-	259	386	114	971
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.763	4.958	-	-	-	-	-	-
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	-	1.459	-	-	-	-
Cyrela Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.026	1.111	-	-	2.026	1.111	-	-
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	537	6	-	-	3	5
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	630	603	-	-	-	-	-	-
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	140	1.051	30	30	9	15	-	6
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	7	100.792	-	-	-	-	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.582	43	23	22	66.150	58.033	17	0
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	5	1.132	-	562	504	39	39
Cyrela Rjz Jcgentijo Empreendimentos Imobiliária Ltda	1.804	7	-	-	-	-	-	-
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	5.472	201	-	-	-	-	-	-
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	5.716	4.096	-	-	-	-	-	-
Cyrela Urbanismo 5 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	3	179	594	-	-	-	-
Cyrela White River Investimento Imobiliária Spe Ltda	409	464	580	580	-	-	-	-
Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	1.375	1.470	-	-
Emporio Jardim Shopping Centers S.A.	1.224	965	-	-	0	-	306	241

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Forest Hill De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.545	-	-	-	2.545	-
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	142	39	3	-	41.193	35.164	3	-
GRC 03 Incorporações e Participações Ltda	-	-	939	-	-	-	0	-
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1	2.781	-	-	1	2.781	-
Joe Horn	8.985	8.830	-	-	8.985	8.830	-	-
Jose Celso Gontijo Eng S/A	1.679	16.863	1.237	1.237	1.679	16.863	1.237	1.237
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	587	56	-	-	-	-	-	-
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.222	-	-	-	-	10	0	-
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias Ltda	200	6.137	-	-	-	6.137	-	-
Little Hat Participações Ltda	-	-	12.647	-	-	-	12.647	-
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	6.355	26	-	140	16	-	-
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	1	35.000	519	3.277	161	2.935	7.354	1.989
Living Pessego Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	4	1.178	-	-	-	-	-
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	7	1	-	657	9	-	-	-
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	8	34	-	-	6.221	5.756	-	-
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.028	3.428	-	-	3.028	3.428	-	-
Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda	63	-	1.125	-	-	-	-	-
Lombok Incorporadora Ltda	23	514	-	-	-	1	-	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.366	15.155	258	100	8.366	15.155	258	100
Mac Veneza Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	1.010	1.010	-	-	1.010	1.010
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	-	-	3.188	-	-	-	3.188	-
Moshe Mordenai Hom	2.348	-	-	-	2.348	-	-	-
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários SPES/A	-	-	-	-	-	-	37	1.068
Nova Zelandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	400	411	1.246	-	-	-	-	-
Option De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	644	903	-	-	24	-
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	-	-	-	-	22	755	30	-
Plano Pitangui Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	44	16.075	-	-	10	6	-	733
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	620	620	-	-	620	620	-	-
Precon Engenharia S.A	74.019	7.154	-	-	74.019	7.154	-	-
Presence Consultoria e Negócios Ltda	948	-	-	-	948	-	-	-
Queiroz Galvão Desenv Imob Ltda	-	2.378	-	-	-	2.378	-	-
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.975	727	-	-	720	721	-	-
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.311	4.762	-	-	10.311	4.762	-	-
Rogério Chor	1.300	-	-	-	1.300	-	-	-
Sep Isla	2.598	2.598	150	150	2.598	2.598	150	150
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	1.951	550	-	-	17.049	15.660	-	-
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	499	1.189	-	-	-	-	-	-
SIG Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	12.647	-	-	-	12.647	-
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.000	-	-	-	-	-	20.000	0
Spe Brasil Incorporação 28 Ltda	-	487	129	2.560	-	487	129	2.560
Spe Brasil Incorporação 59 Ltda	-	-	1.550	2.000	-	-	1.550	2.000
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	-	-	925	-	-	-	925	-
Spe Faicalville Incorporação 1 Ltda	6.165	2.245	7.881	7.881	6.165	2.245	7.881	7.881
Trimmo Empreendimentos E Participacoes S	-	-	788	2.486	-	-	788	2.486
Vix One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	129.773	53.360	-	-	2.246	2.246	3	3
Vms Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	0	1	-	-	932	932	733	16
Outras 490 SPE's com saldos até R\$500	8.511	11.493	5.738	3.667	7.121	8.142	4.059	1.548
Total	434.030	425.775	99.608	40.414	368.995	289.001	110.647	29.384

Em 31 de dezembro de 2019, na Cyrela Rjz Construtora e Empreendimento Imobiliários Ltda, há um saldo de R\$61.451 (R\$57.991 em 31 de dezembro de 2018), que corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, como estabelecido contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos à atualização com base na variação do CDI. Os juros vencem mensalmente, e o principal será amortizado por meio de recebimentos correspondentes à sua participação no empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui dividendos a receber com a investida Cury Construtora e Incorporadora S/A que totalizam R\$81.750.

b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas representam, principalmente, serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia e de suas investidas.

Essas operações são classificadas como custos incorridos das unidades em construção e alocados ao resultado conforme o estágio de comercialização das unidades do empreendimento.

c) Remunerações a administradores

i) Remuneração global

A remuneração global aos administradores da Companhia, para o exercício de 2019, foi fixada em até R\$12.398, conforme Assembleia Geral Ordinária de 26 de abril de 2019 (no exercício de 2018, a remuneração global paga foi de R\$11.697).

ii) Remuneração fixa

As remunerações fixas registradas no resultado da Companhia estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração” e podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado		Total de membros	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Conselho	1.583	1.583	1.583	1.583	7	8
Conselho fiscal	145	97	145	97	3	3
Diretoria	2.480	2.705	2.480	2.705	5	6
Encargos	842	876	842	876	-	-
	5.050	5.261	5.050	5.261	15	17
Benefícios Conselho	3.178	3.178	3.178	3.178		
Benefícios Diretoria	392	322	392	322		
	3.570	3.500	3.570	3.500		
Total	8.620	8.761	8.620	8.761		
Conselho - maior		269		293		293
Conselho - menor		181		197		197
Diretoria - maior		665		725		725
Diretoria - menor		165		205		205
Conselho fiscal - maior		48		32		32
Conselho fiscal - menor		48		32		32

iii) Remuneração variável

De acordo com o artigo 41 do Estatuto Social da Companhia, parágrafo 1º, a atribuição e participação nos lucros aos administradores e empregados, somente poderá ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório, previsto no inciso IV do Artigo 38 do Estatuto Social.

A Companhia não possui planos de opção de compra de ações (“stock options”) vigentes para novas outorgas. As perdas / ganhos relacionadas a contratos ainda em andamento (em período de vesting) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

A Companhia não efetuou pagamentos de valores a título de: (1) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (2) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e (3) benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

Os saldos em ativos e passivos líquidos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	1.125	1.076
Cbr 014 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.837)	(1.934)
CBR 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	1.517
CBR 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.945)	-
Consórcio de Urbanização Jundiá	5.643	4.595	5.643	4.595
Corsega Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	287	(726)
Country De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	1.793	1.545
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	(584)	(503)
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(130)	-
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	(1.306)	(776)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	2.898	2.642
Cyrela Construtora Ltda	-	-	370	371
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(4.533)	(3.563)
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	612	612
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	-	444
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	784	915
Cyrela Lambari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.246)	(1.246)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(270)	(270)
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	487	488
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.699)	(2.662)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.369)	(2.257)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(12.579)	(12.989)
Cyrela Urbanismo 5 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.570)	(3.341)
Goldsstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	244	244
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	183	(1.750)
Living Sabara Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	459	270
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	587	515
Lorena Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	(594)
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	177	-
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(192)	-
Pitombeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(242)	(248)
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(4.085)	-
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(106)
Plano Cambui Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	270
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(525)
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(244)	(244)
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.810)	(5.059)
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.435)	(3.579)
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(383)	-
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	(1.966)	(1.953)
Outras 10 SPEs com saldos de até R\$ 100	-	-	64	(149)
	5.643	4.595	(29.613)	(27.869)
Ativo Não Circulante	5.643	4.595	16.687	18.185
Passivo Circulante	-	-	(46.299)	(46.053)

15. OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado.

		Consolidado	
		2019	2018
(+) Receita bruta total de vendas		8.994.816	6.724.799
(-) Receita bruta total apropriada		(6.028.817)	(4.983.717)
(=) Saldo de receita a apropriar	(i)	2.965.999	1.741.081
(+) Custo total dos imóveis vendidos		5.325.896	3.995.416
(-) Custo total apropriado		(3.491.406)	(2.958.170)
(=) Saldo de custo a apropriar	(ii)	1.834.490	1.037.246
Resultado a apropriar		1.131.510	703.835

(i) Não inclui os impostos sobre as receitas

(ii) Não inclui os gastos com garantias a apropriar

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades vendidas:

		Consolidado	
		2019	2018
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras			
Circulante		709.602	518.396
Não Circulante		1.124.888	518.850
		1.834.490	1.037.246

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

		Consolidado	
		2019	2018
Por recebimento da venda de imóveis			
Valores recebidos por venda de empreendimentos:			
Demais antecipações		82.569	34.194
		82.569	34.194
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados			
Receitas apropriadas		(1.782.231)	(1.943.117)
Receitas recebidas		1.848.028	2.043.470
		148.366	134.547
Por permuta física na compra de imóveis			
Valores por permuta com terrenos		700.471	529.739
Total de Adiantamento de Clientes		848.837	664.286
Circulante		345.380	303.968
Não Circulante		503.457	360.318

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2019	2018
Provisão para garantia de obra (i)	104.649	119.024
Demais provisões(ii)	5.475	63.216
Provisão para distrato	(4.324)	(5.508)
Total	105.800	176.732
Circulante	66.196	129.716
Não Circulante	39.604	47.016

- (i) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.
- (ii) Saldos de fornecedores das operações em andamento, também inclui a provisão de custos de obra necessários a reforma do empreendimento Grand Parc Residencial Resort de Vitória – ES e na região Nordeste.

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2020	-	-	-	10.933
2021	-	-	5.328	3.237
2022	-	-	654	342
2023	-	-	538	513
Não Circulante	-	-	6.520	15.024
Circulante	2.516	65.104	550.548	405.104
Total	2.516	65.104	557.068	420.128

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$4.511 no período findo de 31 de dezembro de 2019 (Reversão de R\$3.618 em 31 de dezembro de 2018).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

As provisões para riscos de perdas prováveis estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Processos Cíveis	4.946	2.866	69.756	92.464
Processos Tributários	600	28	4.153	2.192
Processos Trabalhistas	2.468	1.312	74.502	52.363
Total	8.014	4.206	148.410	147.019
Circulante	4.281	2.888	83.544	91.394
Não Circulante	3.733	1.318	64.866	55.625

O montante total envolvendo processos classificados como perda possível e remota no consolidado, é assim apresentado:

	2019		
	Possível	Remota	Total
Cível	75.979	640	76.620
Trabalhista	27.642	458	28.100
Tributário	81.365	90.049	171.414
	184.986	91.148	276.134

	2018		
	Possível	Remota	Total
Cível	119.101	47.074	166.174
Trabalhista	51.945	1.289	53.234
Tributário	167.373	122.522	289.895
	338.419	170.884	509.303

Os principais processos classificados como perda possível estão descritos a seguir:

- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de dezembro de 2019, o valor desses processos totalizou R\$13.132 (R\$12.747 em 31 de dezembro de 2018).
- Algumas controladas da Companhia são parte em processo administrativo proveniente de auto de infração, referente à cobrança de contribuições previdenciárias, sobre a distribuição dos valores de Participação nos Lucros e Resultados - PLR do ano-calendário 2008 e sobre contribuições de Autônomos. As Companhias entraram com contestação e aguardam posição das autoridades fiscais. Em 31 de dezembro de 2019, esse processo montava a R\$6.590 (R\$7.134 em 31 de dezembro de 2018).

- A Queiroz Galvão MAC Cyrela Veneza, empresa na qual a Companhia detém 30% de participação, é parte em uma ação civil pública que discute a validade do Alvará de Construção referente ao empreendimento Domínio Marajoara.

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

Controladora					
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total	
Saldo em 31.12.2017	3.010	16	1.170	4.196	
Adições	3.950	5	1.513	5.468	
Pagamento	(312)	-	(1.462)	(1.775)	
Reversão	(3.826)	-	(257)	(4.083)	
Atualizações	44	7	350	400	
Saldo em 31.12.2018	2.866	28	1.314	4.207	
Adições	1.969	547	2.708	5.224	
Pagamento	(3.584)	-	(459)	(4.043)	
Reversão	-	(396)	-	(396)	
Atualizações	3.695	421	(1.095)	3.021	
Saldo em 31.12.2019	4.946	600	2.468	8.014	

Consolidado					
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Distrato de Clientes (i)	Total
Saldo em 31.12.2017	88.551	953	37.687	16.616	143.807
Adições	67.382	1.506	41.610	0	110.499
Pagamento	(59.250)	-	(28.482)	0	(87.732)
Reversão (ii)	(15.233)	(279)	(2.845)	(16.616)	(34.973)
Atualizações	11.014	11	4.394	-	15.420
Saldo em 31.12.2018	92.465	2.191	52.364	-	147.020
Adições	48.180	4.453	42.039	-	94.672
Pagamento	(67.661)	-	(27.266)	-	(94.928)
Reversão	(16.116)	(3.238)	(4.076)	-	(23.431)
Atualizações	12.888	748	11.441	-	25.077
Saldo em 31.12.2019	69.756	4.154	74.502	-	148.411

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

(ii) Inclui a reclassificação de R\$6.592, referente a alteração de controle em investidas.

Durante o ano de 2019, foram realizados pagamentos pontuais, de acordos administrativos de aproximadamente R\$ 20.708 reconhecidos na rubrica de outras despesas.

A segregação entre circulante e não circulante pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Circulante				
Cíveis	2.226	1.994	30.844	55.209
Tributárias	402	14	2.784	1.101
Trabalhistas	1.654	880	49.915	35.084
	4.281	2.888	83.544	91.394
Não Circulante				
Cíveis	2.720	871	38.911	37.255
Tributárias	198	14	1.369	1.090
Trabalhistas	814	433	24.586	17.281
	3.733	1.318	64.866	55.626
Total	8.014	4.206	148.410	147.020

20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

- 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)).

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	Consolidado	
	2019	2018
No Ativo		
IRPJ	264	807
CSLL	138	424
Subtotal	402	1.231
PIS	77	319
COFINS	358	1.039
Subtotal	435	1.358
Total	837	2.589
Circulante	435	1.358
Não Circulante	402	1.231

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
No Passivo				
IRPJ	645	782	31.906	31.760
CSLL	232	282	16.478	16.479
Provisão para distratos	-	-	(6.370)	(8.398)
Subtotal	878	1.064	42.015	39.841
PIS	67	81	9.127	9.033
COFINS	309	374	42.174	41.735
Provisão para distratos	-	-	(6.901)	(9.098)
Subtotal	376	455	44.400	41.670
Total	1.253	1.519	86.415	81.511
Circulante	376	121	30.140	19.974
Não Circulante	878	1.398	56.275	61.537

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

Em decorrência dos créditos e das obrigações tributários anteriormente mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido		-	1	241
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET		-	401	990
	-	-	402	1.231
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(878)	(1.064)	(2.261)	(2.736)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido		-	(9.034)	(8.785)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET		-	(30.719)	(28.320)
	(878)	(1.064)	(42.014)	(39.841)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$ 3.054.333 (Em 31 de dezembro de 2018, o montante era de R\$ 2.774.580), pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

c) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica “Impostos e contribuições de recolhimento diferidos”, no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de liquidação:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Corrente	-	789	1.591	2.973
Recolhimento diferido	376	456	51.301	50.768
Provisão para distratos	-	-	(6.901)	(9.098)
	376	1.245	45.991	44.643

d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do período

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	415.655	(84.489)	620.489	74.559
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(141.323)	28.726	(210.966)	(25.350)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	162.046	(7.936)	35.428	36.602
Adições e exclusões permanentes e outros	(189.390)	(47.326)	(75.375)	120.405
Créditos fiscais não constituídos	(i) 168.853	26.662	(65.853)	(67.000)
Lucro presumido ou RET	(ii) -	-	230.593	(133.189)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	187	126	(86.173)	(68.532)
Impostos de Recolhimento Diferido	187	126	(2.956)	(1.099)
Impostos Correntes	-	-	(83.217)	(67.433)
	187	126	(86.173)	(68.532)

(i) Refere-se a saldo de prejuízos fiscais e base negativa não contabilizados.

(ii) Refere-se a saldos de prejuízos fiscais não contabilizados.

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2019 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2018), representado por 399.742.799 ações ordinárias nominativas.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 750.000.000 de ações ordinárias nominativas, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações para permanência em tesouraria e, posteriormente, cancelamento ou alienação.

Tendo em vista o disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 10/80, especificou-se o seguinte:

- (i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas.
- (ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 281.238.496 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2019 (261.332.470 em 31 de dezembro de 2018).

Programa de recompra de ações / cancelamento de ações

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2019, era de R\$29,69, valor de mercado expresso em reais (R\$15,47- valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2018) por ação. O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado.

O saldo, em 31 de dezembro de 2019, pode ser assim demonstrado:

	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da aquisição</u>	<u>Valor médio na aquisição</u>	<u>Valor de mercado</u>
Saldo em 31/12/2018	15.585.694	196.598	12,61	241.111
Plano 2013 - 5 anos	(202.293)	(2.552)		(3.128)
Plano 2014 - 5 Anos	(66.906)	(844)		(1.435)
Saldo em 31/12/2019	15.316.495	193.202	12,61	454.747

c) Outras reservas

São representadas por gastos com emissão de ações e movimentações em transações de capital. As reservas de capital são majoritariamente explicadas pela aquisição de participações minoritárias em sociedades que já eram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

d) Dividendos intermediários

Em 4 de julho de 2019 foi aprovado por unanimidade de votos dos membros presentes na reunião do Conselho de Administração, nos termos do artigo 27 alíneas “n” do estatuto social da Companhia, a distribuição de dividendos intermediários à título de reservas de lucro no montante total de R\$300.000. O pagamento ocorreu em 31 de julho de 2019 aos titulares de ações da Companhia em 10 de julho de 2019.

Em 05 de dezembro de 2019 foi aprovado por unanimidade de votos dos membros presentes na reunião do Conselho de Administração, nos termos do artigo 27 alíneas “n” do estatuto social da Companhia, a distribuição de dividendos intermediários à título de reservas de lucro no montante total de R\$400.000. Programados e disponibilizados em 20 de dezembro de 2019 aos titulares de ações da Companhia.

e) Destinação do lucro líquido do exercício

O Lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte:

- 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para a reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

	2019	2018
Lucro Líquido Atribuído aos acionistas da controladora	415.841	(84.364)
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva Legal	20.792	-
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	395.049	(84.364)
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	98.762	-
Total de Dividendos a Pagar	98.762	-
Total destinado à reserva de lucros	296.287	(84.364)

f) Reserva de Lucros (Expansão)

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, após constituição de reserva legal e da preposição de dividendos, no montante de R\$ 296.287, foi transferido para a rubrica “Reserva para expansão”, conforme artigo 40 do Estatuto Social, a reserva para expansão será utilizada para investimento na própria Companhia, afim de financiar as suas atividades, cumprindo o plano de negócios de crescimento previsto pela administração para o exercício de 2020.

g) Outras Mutações

O saldo nessa rubrica é substancialmente representado pelas movimentações de aumentos e ou reduções na participação de acionistas não controladores.

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, a pagar, ou proporcionada pela Companhia, ou em nome dela, em troca de serviços que lhes são prestados.

a) Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2019, a provisão é de R\$18.000 (R\$9.000 em 31 de dezembro de 2018), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultados.

c) Programa de opção de compra de ações - “stock options”

A Companhia possui contratos de outorga de opção de compras de ações em período de vesting.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“stock options”) estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)).

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

Quantidades, valores e prazos dos planos

	Planos outorgados em:						
	2007	2008	2013	2014	2015	2016	
	17/05/2007						
	08/10/2007						
	01/10/2009						
	01/12/2010		28/03/2013				
	01/02/2011		02/05/2013				
	01/08/2012		01/10/2013				
Data das outorgas	02/09/2013	29/04/2008	12/12/2013	02/05/2014	10/08/2015	01/10/2016	
			5 (cinco) anos				
			3 (três) anos	05 (cinco) anos			
Prazo de carência para exercício	05 (cinco) anos	05 (cinco) anos	2 (dois) anos	03 (três) anos	05 (cinco) anos	05 (cinco) anos	
	17/05/2012						
	08/10/2012						
	01/10/2014						
	01/12/2015		30/05/2015				
	01/02/2016		30/04/2016				
	01/08/2017		30/03/2018	02/05/2017			
Vencimento para exercício	02/09/2018	28/04/2013	12/12/2018	02/05/2019	10/08/2020	01/10/2021	
Preço médio de exercício	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	
Quantidade em 31/12/2017	66.269	417	1.929.609	207.959	77.600	200.000	2.481.854
Reativadas	-	-	-	-	-	-	-
Ações exercidas	(66.269)	-	(1.306.026)	(77.600)	-	-	(1.449.895)
Ações canceladas	-	(417)	(421.290)	-	-	-	(421.707)
Quantidade em 31/12/2018	-	-	202.293	130.359	77.600	200.000	610.252
Reativadas	-	-	-	-	-	-	-
Ações exercidas	-	-	(202.293)	(66.906)	-	-	(269.199)
Ações canceladas	-	-	-	(63.453)	-	(200.000)	(263.453)
Quantidade em 31/12/2019	-	-	-	-	77.600	-	77.600

O valor de mercado de cada opção de ação é estimado na data da outorga, usando o modelo “Black-Scholes” de precificação de ações, o qual usa como premissas básicas o preço na outorga, o preço de exercício, o prazo de carência, a volatilidade do preço das ações, o percentual de dividendos distribuídos e a taxa livre de risco.

Os montantes das amortizações registradas como despesa, nas demonstrações financeiras, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, desde a data da outorga até 31 de dezembro de 2019, estão descritos a seguir:

Plano	Preço Médio de Exercício	Data da Outorga	Despesa Acumulada até 2019	Despesa Acumulada até 2018
2006	14,60	04/05/2006	2.744	2.744
2007	0,01	17/05/2007 08/10/2007 01/10/2009 01/12/2010 01/02/2011 01/08/2012 02/09/2013	78.492	78.492
2008	0,01	29/04/2008	22.457	22.457
2011	0,01	11/08/2011	3.794	3.794
2012	0,01	02/05/2012	5.029	5.029
2013	0,01	28/03/2013 02/05/2013 01/10/2013 12/12/2013	32.880	32.880
2014	0,01	02/05/2017 02/05/2019	5.694	5.592
2015	0,01	10/08/2015	442	340
2016	0,01	01/09/2016	780	780
Total			152.313	152.108

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam 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 Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2019	2018	2019	2018	
ATIVOS FINANCEIROS	1.289.492	1.314.345	4.118.323	3.804.658	
Caixa e equivalentes de caixa	5.828	1.040	212.437	173.830	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	832.824	871.618	1.448.061	1.374.827	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	2.170	-	2.670	-	Custo amortizado
Contas a receber	8.997	11.318	2.069.474	1.948.816	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	434.030	425.774	368.995	289.000	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	5.643	4.595	16.687	18.185	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	2.125.132	1.628.460	3.353.113	2.988.940	
Empréstimos e financiamentos	540.622	827.325	936.686	1.615.836	Custo amortizado
Debêntures	153.860	153.709	159.105	158.401	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.299.416	524.387	1.408.484	597.251	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.516	65.104	557.067	420.128	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	29.110	17.521	134.825	121.887	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	99.608	40.414	110.647	29.384	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	46.299	46.053	Custo amortizado

b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 4,15% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 3,11% ao ano e 2,08% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2019. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$4,00, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$3,00 e R\$2,00, respectivamente.

A partir do cenário provável para o IGPM acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o IGPM acumulado para os próximos 12 meses de 4,36% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGPM de 3,27% ao ano e 2,18% ao ano. As carteiras performadas possuem juros contratuais de 12% ao ano.

A partir do cenário provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira não performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 4,25% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 3,19% ao ano e 2,12% ao ano.

As referidas taxas utilizadas para as projeções de mercado foram extraídas de fonte externa.

Operações Financeiras	Posição 2019	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	762.050	CDI	4,20%	3,15%	2,10%
Receita projetada			32.001	24.001	16.001
Fundo de investimentos diversos	71.059	CDI	7,73%	5,79%	3,86%
Receita projetada			5.490	4.118	2.745
Certificado de depósito bancário	265.186	CDI	3,11%	2,33%	1,56%
Receita projetada			8.256	6.192	4.128
Letras Financeiras	39.544	CDI	4,66%	3,49%	2,33%
Receita projetada			1.841	1.381	920
Certificados de Créditos Imobiliários - Sêniores	2.170	CDI	5,81%	4,36%	2,91%
Receita projetada			126	95	63
Outros	385.323	IGPM	4,36%	3,27%	2,18%
Receita projetada			16.800	12.600	8.400
	1.525.332		64.515	48.386	32.257

Contas a Receber	Posição 2019	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada (i)	1.102.434	IGPM	4,36%	3,27%	2,18%
Receita projetada			48.110	36.082	24.055
Carteira não performada (i)	1.346.480	INCC	4,25%	3,19%	2,12%
Receita projetada			57.187	42.890	28.594
	2.448.914		105.297	78.973	52.648

(i) Saldo antes da provisão para risco de crédito e prestação de serviço.

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$1.567.590, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com as taxas de juros de 100% a 108% do CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 4,15% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 5,19% ao ano e 6,23% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2019, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Operações Financeiras	Posição 2019	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Debêntures CYMA 01	5.245	IPCA	3,39%	4,23%	5,08%
Despesa projetada			178	222	266
Debêntures CYRE 10	153.951	CDI	4,23%	5,29%	6,35%
Despesa projetada			6.512	8.140	9.768
CRI - 1ª Emissão	43.374	CDI	4,45%	5,56%	6,68%
Despesa projetada			1.930	2.413	2.895
CRI - 7ª Emissão	30.059	CDI	4,32%	5,40%	6,48%
Despesa projetada			1.299	1.623	1.948
CRI - 8ª Emissão	391.210	CDI	4,23%	5,29%	6,35%
Despesa projetada			16.548	20.685	24.822
CRI - 4ª Emissão - 102ª série	30.246	CDI	5,40%	6,75%	8,10%
Despesa projetada			1.633	2.042	2.450
CRI - 4ª Emissão - 103ª série	71.702	CDI	9,36%	11,70%	14,04%
Despesa projetada			6.711	8.389	10.067
CRI - 1ª Emissão - 134ª série	88.269	CDI	9,36%	11,70%	14,04%
Despesa projetada			8.262	10.327	12.393
CRI - 1ª Emissão - 211ª série	101.260	CDI	4,15%	5,19%	6,23%
Despesa projetada			4.202	5.253	6.303
CRI - 1ª Emissão - 212ª série	617.460	CDI	4,15%	5,19%	6,23%
Despesa projetada			25.625	32.031	38.437
CRI - 1ª Emissão - 236ª série	50.233	CDI	4,15%	5,19%	6,23%
Despesa projetada			2.085	2.606	3.127
	1.583.009		74.985	93.731	112.477

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 4,11% ao ano para o cenário provável. A partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos.

A Companhia possui empréstimos em moeda nacional que são remunerados com as taxas de juros de 104% a 110% do CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 4,15% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 5,19% ao ano e 6,23% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2019, o que equivale aos cenários possíveis listados.

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 7,97% ao ano em média, indexados pela TR. A TR futura (12 meses) com base na projeção para a TR de um ano, o que equivale ao cenário provável de TR de 0,00% ao ano. Tendo em vista que a projeção para TR é nula, não há análise de sensibilidade a ser feita.

Abaixo estão as análises da dívida do BNDES, empréstimos nacionais e de financiamento.

Operações Financeiras	Posição 2019	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	71.997	TJLP	8,05%	9,11%	10,18%
Despesa projetada			5.796	6.559	7.329
Empréstimo nacionais	557.294	CDI	4,53%	5,67%	6,80%
Despesa projetada			25.245	31.599	37.896
Financiamento de obra	336.242	TR	8,12%	8,12%	8,12%
Despesa projetada			27.303	27.303	27.303
	965.533		58.344	65.461	72.528

c) Operação com instrumento financeiro derivativo

De acordo com a Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, as companhias abertas devem divulgar em nota explicativa específica informações sobre todos os seus instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros, principalmente para os empréstimos de modalidade CCB que são prefixados.

(i) Swap de fluxo de caixa

Essa modalidade de “swap” proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante).

A Companhia possui operações de swap abaixo, no qual tem a posição ativa em taxas pré-fixadas e como contrapartida passiva os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual os contratos estão atrelados.

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta Ativa	Ponta Passiva	2019	2018
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	200.000	jun/16	mai/19	10,52% a.a.	85,03% CDI	-	3.705
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	145.439	fev/16	fev/19	10,59% a.a.	71,86% CDI	-	4.358
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	164.013	dez/17	fev/22	8,30% a.a.	88,70% CDI	7.244	4.098
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	65.000	jun/18	nov/19	8,90% a.a.	107,00% CDI	-	1.128
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	3.800	jun/18	abr/20	8,50% a.a.	102,26% CDI	-	86
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	20.498	jun/18	nov/19	9,20% a.a.	105,05% CDI	44	337
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	14.000	jun/18	mai/20	8,70% a.a.	102,24% CDI	150	321
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	93.500	out/18	jul/22	8,25% a.a.	79,30% CDI	7.386	3.750
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	332.949	fev/19	set/23	8,26% a.a.	105,56% CDI	13.083	-
						27.907	17.784

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Companhia e suas controladas estão expostas 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

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, e contas a receber de clientes.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$6.665 em 31 de dezembro de 2019 (R\$7.662 em 31 de dezembro de 2018), sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente. Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para perda com créditos duvidosos é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem 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 Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, 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 Companhia e suas controladas.

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
(+) Dívida atualizada (principal): (i)	2.007.959	1.507.829	2.514.381	2.369.141
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:	(840.822)	(872.658)	(1.663.167)	(1.548.658)
	1.167.137	635.171	851.214	820.483

(i) Composta por empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIs, bruto dos gastos com emissão.

(iv) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

24. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	11.018	1.879	3.867.086	3.156.039
Loteamento	305	1.450	34.904	51.958
Locação de imóveis	-	-	-	-
Provisão Para Distrato	-	-	105.628	-
Prestação de serviços e outras	6.071	3.896	25.100	23.331
	17.394	7.225	4.032.717	3.231.328
Deduções da receita bruta	(2.013)	(1.676)	(101.895)	(85.171)
Receita líquida	15.381	5.550	3.930.822	3.146.157
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(11.744)	(2.764)	(2.612.140)	(2.271.891)
Loteamento	148	(0)	(20.365)	(21.620)
Provisão Para Distrato	-	(0)	(67.551)	-
Da prestação de serviços	-	461	(15.054)	(17.719)
	(11.596)	(2.304)	(2.715.109)	(2.311.230)
	3.785	3.246	1.215.713	834.927

25. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos períodos podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Estande de vendas	-	(25)	(97.338)	(81.452)
Propaganda e publicidade (mídia)	(138)	(527)	(93.481)	(65.123)
Serviços profissionais	(5.380)	(1.478)	(77.605)	(73.979)
Manutenção de estoque pronto	(691)	(34)	(57.857)	(68.344)
Outras despesas comerciais (i)	(130)	(30)	(55.724)	(43.897)
	(6.339)	(2.094)	(382.005)	(332.795)

(i) Refere-se à despesas apropriadas de comissão de vendas, salários e outras despesas das empresas de venda do Grupo.

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Salários e Encargos	(39.723)	(38.190)	(113.939)	(106.417)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(11.839)	(29)	(15.631)	(6.569)
Despesa com opções em ações (stock options)	3.066	4.346	3.066	4.346
Serviços de Terceiros	(29.210)	(26.784)	(89.763)	(90.847)
Aluguel, utilidades e viagens	(12.367)	(12.646)	(25.773)	(27.948)
Indenizações para riscos diversos (i)	(4.043)	(1.775)	(94.928)	(87.732)
Outras despesas administrativas	(19.552)	(24.984)	(51.337)	(49.570)
	(113.669)	(100.062)	(388.305)	(364.737)

(i) Conforme nota explicativa 19.

27. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(4.474)	-	(27.706)	(78.301)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(99.067)	(85.954)	(109.490)	(97.576)
Capitalização de juros	4.474	3.161	13.161	49.467
Variações monetárias	(630)	(280)	(1.273)	(1.743)
Despesas bancárias	(2.529)	(6.115)	(9.352)	(11.695)
Descontos Concedidos	(1)	-	(45)	(6)
Outras despesas financeiras	(11.488)	(7.783)	(15.223)	(11.034)
	(113.715)	(96.971)	(149.929)	(150.888)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicação financeira	77.011	74.425	114.419	101.263
Variações monetárias	4.280	2.423	13.952	18.368
Descontos Obtidos	0	343	496	704
Juros Ativos Diversos	23.278	41.172	26.469	24.171
Outras receitas financeiras	28.819	33.803	32.187	36.304
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(6.026)	(6.822)	(7.001)	(7.804)
	127.363	145.344	180.522	173.006
Resultado Financeiro	13.648	48.373	30.594	22.118

28. LUCRO (PREJUÍZOS) POR AÇÃO

Os lucros (prejuízos) básicos e diluídos por ação estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	2019	2018
Lucro (Prejuízo) diluído por ação:		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	415.841	(84.364)
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	384.426	254.943
Lucro (prejuízo) básico por ação - em R\$	1,08172	(0,33091)
Lucro (prejuízo) diluído por ação:		
Lucro (prejuízo) líquido do período	415.841	(84.364)
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	384.426	254.943
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	78	610
Média ponderada de ações em circulação - diluído	384.504	255.553
Lucro (prejuízo) diluído por ação - em R\$	1,08150	(0,33012)

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações financeiras são demonstrados a seguir:

- (i) Atividade de incorporação.
- (ii) Atividade de prestação de serviços.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis e também a atividade de loteamentos e está subdividida, conforme apresentado a seguir:

- (i) Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (ii) Living : estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (iii) MCMV : estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Minha Casa, Minha Vida”, tanto da controladora como das “Joint ventures”. Até 2018, segmento era consolidado na Living. Devido a representatividade passamos a apresentar segregado.

As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo “Demais”.

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado 2019					
	Cyrela	Living	MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida	1.844.617	1.257.304	811.625	17.274	-	3.930.822
Custo das vendas e serviços	(1.289.587)	(866.336)	(545.301)	(13.885)	-	(2.715.109)
Lucro bruto	555.030	390.969	266.324	3.389	-	1.215.712
						-
Despesas operacionais	(299.131)	(135.068)	(148.359)	(48.416)	5.158	(625.816)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	255.899	255.900	117.966	(45.027)	5.158	589.896
Ativo Total	4.151.644	1.988.058	856.905	91.588	2.899.582	9.987.778
Passivo Total	1.149.702	490.537	392.044	172.702	2.607.349	4.812.334
Patrimônio Líquido	3.001.942	1.497.521	464.861	(81.114)	292.233	5.175.444

Consolidado 2018					
	Cyrela	Living+MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida	1.645.612	1.352.552	147.993	-	3.146.157
Custo das vendas e serviços	(1.243.661)	(974.779)	(92.790)	-	(2.311.230)
Lucro bruto	401.950	377.773	55.203	-	834.927
Despesas operacionais	(250.130)	(204.740)	(63.863)	(263.752)	(782.486)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	151.820	173.033	(8.660)	(263.752)	52.442
Ativo Total	3.982.314	2.773.873	90.555	2.982.526	9.829.268
Passivo Total	1.451.214	904.079	146.648	1.789.518	4.291.459
Patrimônio Líquido	2.531.100	1.869.794	(56.093)	1.193.008	5.537.809

Os valores apresentados como corporativo envolvem, substancialmente, despesas da unidade corporativa não alocadas aos demais segmentos.

c) Informações sobre principais clientes

A Companhia e suas investidas não possuem clientes que concentrem participação relevante (acima de 10%) em seus empreendimentos e que afetem os resultados operacionais.

30. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia:

- (i) Básica –R\$3.251: acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos - R\$3.251: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - R\$3.015: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) “Stand” de vendas: incêndio - R\$32, roubo - R\$1 e outros riscos - R\$8.

c) Garantias contratuais: R\$1.684.

d) Riscos de danos físicos aos imóveis hipotecados: R\$56.

- e) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$364.
- f) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores – R\$181.

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em fevereiro de 2020, a Companhia apresentou Fato Relevante informando o envio, pela Cury Construtora e Incorporadora S.A., do pedido de registro como emissora de valores mobiliários, categoria “A”, de oferta pública inicial de distribuição primária e secundária das ações de sua emissão à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado e à B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão – B3, pedido de listagem de suas ações para adesão ao segmento especial de governança corporativa, denominado Novo Mercado.

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. A Companhia está monitorando de perto todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders.

32. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 12 de março de 2020.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período findo em 31 de dezembro de 2019.