

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

(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.

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

A Companhia está monitorando de perto todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras ou escritórios, e consequentemente de toda a sociedade. Nossa plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do coronavírus no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa da Companhia. Entre nossas iniciativas, podemos destacar:

Em obras:

- Comunicação de boas práticas de comportamento para terceiros e colaboradores, além de treinamentos;
- Afastamento de funcionários considerados como grupo de risco (acima de 60 anos e/ou com doenças diagnosticadas como hipertensão, diabetes, etc.)
- Colaboradores que apresentem sintomas são imediatamente afastados, sem a necessidade de apresentação de atestado;
- Distribuição de máscaras para todos os colaboradores, além da aferição de temperatura como protocolo de entrada na obra;
- Disponibilização de vacina quadrivalente contra a gripe, para todos os colaboradores de obras (próprios e terceiros), aplicadas no próprio local da obra;
- Limite de 2 funcionários por vez no elevador e 4 na cremalheira.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

No escritório/corporativo:

- Ampla adoção do home office, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento do mesmo;
- Análise detalhada de casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes, buscando a preservação dos contratos;
- Realização de campanhas de doação pelo Instituto Cyrela, em colaboração com nossos funcionários: Campanha #Juntos Combatemos 3x Mais e Campanha #Juntos Fazemos Mais.

A Companhia não teve impactos relevantes nos seus recebíveis no quarto trimestre. Além disso, a Cyrela tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Companhia em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, a Cyrela não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

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 (NBC TG36 (R3)) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), par as das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais e o IFRS 10 – Consolidated Financial Statements), 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,

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 informações 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 dão-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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuênci 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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 permutes 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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

ii) Ativos financeiros a custo amortizado

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) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

iv) Passivos financeiros a 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 as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 de 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,

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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”).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os investimentos em participações societárias da Companhia incluem mais-valia e 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, as incorporações 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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 permutes 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

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.

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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.

v) IFRIC 23/ICPC 22 – Incerteza sobre tratamentos de impostos sobre o lucro

Em 31 de dezembro de 2020, não houve impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, referente ao IFRIC 23.

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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
IAS 1	CPC 26	Classificação do Passivo Circulante ou Não Circulante (alteração)	-
IAS 16	CPC 27	Imobilizado: Receita antes do uso pretendido (alteração)	-
IFRS 3	CPC 15	Referência à Estrutura Conceitual (alteração)	-
IFRS 16	CPC 06	Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração)	-
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

A Companhia não espera nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo, seja pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixas e Bancos				
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	5.528	5.828	141.199	137.835
	61	-	58.885	74.602
	5.589	5.828	200.084	212.437

(i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significante risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio de 108,47% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aplicações Financeiras (i)	215.053	15.745	242.187	190.584
Fundos de investimento exclusivo (ii)	261.688	326.368	1.032.917	762.050
Titulos do Governo – NTNBNB (iii)	14.718	-	14.718	-
Letras Financeiras (iv)	155.500	39.544	155.500	39.544
Fundos de investimento diversos (v)	70.146	65.843	70.202	71.059
Certificados de créditos imobiliários (vi)	922	2.170	922	2.170
Outros créditos imobiliários (vii)	384.852	385.324	684.807	385.324
	1.102.879	834.994	2.201.253	1.450.731
Circulante	751.456	537.382	1.641.816	1.152.619
Não Circulante	351.423	297.612	559.437	298.112

- (i) Aplicações financeiras remuneradas à taxa média de 102,69% do CDI e não possui liquidez imediata, sendo R\$207.294 mensurado via custo amortizado e R\$34.893 mensurado via AVJ, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (ii) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelo Banco Safra S.A, Banco Santander S.A. e Caixa Econômica Federal. 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 106,92% do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iii) Aplicação em títulos do tesouro nacional, indexados à inflação + juros médio de 3,57% a.a, sendo que o valor total é mensurado via AVJORA, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iv) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 118,43% do CDI, sendo R\$17.115 mensurado AVJORA e R\$138.385 mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (v) 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 201,65% do CDI. Adicionalmente a Companhia possui fundos de investimento em participações multiestratégia e fundo de investimento imobiliário, administrados pelo banco da Caixa Económica Federal e banco Ourinvest S.A respectivamente, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (vi) A Companhia possui aplicação em CRI sêniores da Tecnisa S.A, estes títulos têm remuneração de 140% do CDI, sendo que o valor total é mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

(vii) São representados, substancialmente, por cédulas de crédito imobiliário, estes títulos possuem remuneração média de 12,43% a.a.+ inflação, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

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

	Consolidado	
	2020	2019
Títulos públicos federais (i)	409.493	341.517
Letras financeiras (ii)	345.607	267.906
Fundo de investimento e cotas (iii)	72.014	34.817
CDB/RDB	120.419	106.889
Operações compromissadas	85.384	10.921
	1.032.917	762.050

- (i) Título Público Federal à taxa média de 100% do SELIC.
(ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 115,97% do CDI.
(iii) Fundos de investimentos à taxa média de 201,65% do CDI.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Empreendimentos concluídos	18.575	8.997	829.785	1.102.434
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	4.157.837	4.246.586
Parcelas recebidas	-	-	(2.595.966)	(2.857.100)
-	-	-	1.561.871	1.389.486
Ajuste a valor presente (AVP)			(26.132)	(43.006)
	-	-	1.535.739	1.346.480
Contas a receber de vendas apropriado	18.575	8.997	2.365.524	2.448.914
Provisão para risco de crédito (i)	(29)	-	(22.876)	(20.467)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(281.042)	(362.504)
Prestação de serviços	74	-	1.948	3.531
Total do contas a receber	18.620	8.997	2.063.554	2.069.474
Circulante	12.568	2.932	1.355.208	1.251.679
Não Circulante	6.052	6.065	708.346	817.795

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção 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	
	2020	2019
Saldo Inicial	20.467	11.270
Adições	17.038	16.838
Baixas	(7.934)	(6.579)
Reversões	(6.695)	(1.062)
Saldo Final	22.876	20.467

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	2020	2019
Saldo Inicial	362.504	444.329
Adições	130.432	208.313
Reversões	(211.894)	(290.138)
Saldo Final	281.042	362.504

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 2020 foi de 2,24% ao ano (3,38% em 31 de dezembro de 2019). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no período findo em 31 de dezembro de 2020 R\$7.072 (R\$3.119 em 30 de dezembro de 2019).

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais, considerando o total de vendas contratadas a apropriar que ainda não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Incorporação e revenda de imóveis:	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Total no ativo circulante	12.523	2.932	1.584.467	1.533.836
Total no ativo não circulante	6.052	6.065	781.058	915.079
	18.575	8.997	2.365.525	2.448.915
Provisão para risco de crédito (i)	(29)	-	(22.876)	(20.468)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(281.042)	(362.504)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	3.355.329	2.965.999
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(32.109)	(65.796)
	18.546	8.997	5.384.827	4.966.146
Circulante	12.494	2.932	2.017.830	1.940.340
Não Circulante	6.052	6.065	3.366.997	3.025.806

(i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção 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	
	2020	2019	2020	2019
12 Meses	12.494	2.932	2.017.830	1.940.339
24 Meses	1.475	1.603	1.619.013	1.269.258
36 Meses	1.262	1.433	1.407.936	1.355.515
48 Meses	1.124	1.279	248.444	325.428
Acima de 48 Meses	2.191	1.750	91.604	75.606
Total	18.546	8.997	5.384.827	4.966.146

Em 31 de dezembro de 2020, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$55.805 (R\$48.546 em 31 de dezembro de 2019).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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	
	2020	2019	2020	2019
Imóveis em construção	-	-	592.313	740.162
Imóveis concluídos	33.908	59.960	813.979	1.161.537
Terrenos para futuras incorporações	(a) 14.822	37.246	2.311.198	2.249.862
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	66.420	113.141
Encargos capitalizados ao estoque	(b) -	-	74.272	127.328
Provisão para distratos	(c)		183.405	241.718
	48.730	97.206	4.041.587	4.633.748
Circulante	48.730	97.206	2.700.146	2.637.666
Não Circulante	-	-	1.341.441	1.996.082

- (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\$28.807 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$45.465 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$74.272 em 31 de dezembro de 2020, (encargos de SFH de R\$61.529, encargos de outras dívidas de R\$65.799, perfazendo total de R\$127.328 em 31 de dezembro de 2019).
- (b.1) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram R\$44.697 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$22.656 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$67.353 em 31 de dezembro de 2020, (encargos de SFH de R\$68.045 encargos de outras dívidas de R\$13.349, perfazendo um total de R\$81.394 em 31 de dezembro de 2019), 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

7. INVESTIMENTOS

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

	Direta		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	23.402	22.996	(9)	(99)	11.701	11.498	(5)	(50)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	51.871	31.487	14.050	(66)	51.871	31.487	14.050	(66)
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	32.052	31.852	407	189	19.231	19.111	244	114
Carlos Petri Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	25.879	29.534	5.356	9.388	19.409	22.150	4.017	7.041
Cashme Soluções Financeiras Ltda	(i) 100,00	99,99	318.103	2	(3.319)	(0)	318.103	2	(3.319)	(0)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	40.879	38.348	2.531	(5.394)	13.286	12.463	822	(1.753)
Cbr 021 Empreendimentos Imobiliários Ltda	81,06	81,06	11.966	18.516	3.496	3.532	9.700	15.010	2.836	2.863
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	195.251	193.103	(5.828)	(7.803)	97.625	96.551	(2.914)	(3.901)
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	167.665	166.985	(6.335)	(7.789)	83.833	83.448	(3.167)	(3.895)
Cbr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	57.815	116.953	26.101	68.186	57.815	116.953	26.101	68.186
Cbr 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	95.377	62.734	28.255	10.838	95.377	62.734	28.255	10.838
Cbr 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	10.590	19.060	2.765	(1.948)	10.590	19.060	2.765	(1.948)
Cbr 049 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	23.864	6.202	8.195	2.740	23.864	6.202	8.195	2.740
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	140.289	125.163	35.226	(4.998)	70.145	62.582	17.613	(2.049)
Cbr 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	27.323	27.100	3.296	12.776	16.394	16.260	1.979	7.666
Cbr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 100,00	99,99	17.791	11.078	(916)	(15)	17.791	11.077	(916)	(15)
Cbr 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.700	8.505	2.076	9	16.700	8.505	2.076	9
Cbr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 94,86	100,00	48.825	56.130	73.001	(125)	46.316	56.130	69.249	(125)
Cbr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 100,00	99,99	86.681	43.006	(72)	(1)	86.681	43.002	(72)	(1)
Cbr 097 Empreendimentos Imobiliários	99,99	99,99	13.030	-	(1)	-	13.028	-	(1)	-
Cbr Magik 03 Lz Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	15.199	1.021	12.656	(1)	11.400	766	9.492	(1)
Cbr Magik L2 01 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	15.228	2.634	5.858	(2)	11.421	1.975	4.394	(1)
Cbr Magik L2 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	2.954	12.571	(1)	13.248	2.216	9.429	(1)	
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i) 30,97	46.75	489.464	213.698	160.814	160.212	151.575	99.904	111.347	74.899
Cyma 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 19,99	20,00	11.985	2.340	12.015	(26)	2.396	448	2.402	(5)
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	75,00	75,00	26.255	9.815	16.768	15.149	19.691	7.361	12.576	11.362
Cyma Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	48.241	49.130	(2.467)	5.655	48.241	49.130	(2.467)	5.655
Cyma Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	28.191	20.416	13.961	5.009	28.191	20.416	13.961	5.009
Cyma Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.287	48.343	(37.259)	(54)	12.287	48.343	(37.259)	(54)
Cyma Begona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.761	13.143	1.758	1.336	15.761	13.143	1.758	1.336
Cyma Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	69.629	0	3	1	69.629	0	3	1
Cyma Brazil Realty Rj Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	75.097	71.959	(599)	(626)	75.097	71.959	(599)	(626)
Cyma Crystal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	39.853	39.853	2.034	4.045	66.359	39.853	2.034	4.045
Cyma Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.294	34.136	(880)	(76)	33.294	34.136	(880)	(76)
Cyma Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	100,00	100,00	13.829	15.935	(357)	(4.399)	13.829	15.935	(357)	(4.399)
Cyma Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	30.979	5.297	1.006	894	30.979	5.297	1.006	894
Cyma Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	19.987	22.169	6.253	(21.291)	19.987	22.169	6.253	(21.291)
Cyma Extreme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	35.234	57.819	(14.227)	(12.246)	35.234	57.819	(14.227)	(12.246)
Cyma Gerbera Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	35.131	25.373	16.859	6.078	28.105	13.487	4.863	4.863
Cyma Greenwood De Investimento Imobiliária Ltda	75,00	75,00	84.205	48.473	37.123	7.092	63.154	27.842	5.319	5.319
Cyma Imobiliária Ltda	100,00	100,00	28.195	22.880	6.093	(1.169)	28.195	22.880	6.093	(1.169)
Cyma Indico Empreendimentos Imobiliários Ltda	72,00	72,00	17.330	16.571	759	842	12.478	11.931	547	606
Cyma Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 88,25	100,00	27.788	21.152	(906)	265	24.523	21.151	(800)	265
Cyma Magikz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	42.890	32.829	13.020	15.067	34.312	26.263	10.416	12.053
Cyma Magikz Nazca Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	21.544	31.556	2.093	14.955	16.158	23.667	1.569	11.216
Cyma Maguia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	62.875	46.833	348	(3.090)	62.875	46.833	348	(3.090)
Cyma Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.435	12.350	(667)	(2.486)	12.435	12.350	(667)	(2.486)
Cyma Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A	100,00	100,00	87.353	139.965	13.904	5.264	87.353	139.965	13.904	5.264
Cyma Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	160.304	161.266	(37)	1.478	160.304	161.266	(37)	1.478
Cyma Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	35.704	41.901	(3.530)	(11.877)	35.704	41.901	(3.530)	(11.877)
Cyma Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	32.596	43.994	9.144	12.824	32.596	43.994	9.144	12.824
Cyma Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A	80,00	80,00	29.400	29.385	15	(10)	23.520	23.508	12	(8)
Cyma Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 47,93	100,00	10.645	2.480	5.794	801	5.102	2.480	2.777	801
Cyma París Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	82.861	100.928	(11.746)	(2.358)	82.861	100.928	(11.746)	(2.358)
Cyma Perola Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	30.730	25.537	9.134	10.287	30.730	25.537	9.134	10.287
Cyma Princema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	36.631	28.286	(63)	(6)	36.631	28.286	(63)	(6)
Cyma Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	10.295	5.224	561	(361)	10.295	5.224	561	(361)
Cyma Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	121.597	75.626	110.073	46.661	121.597	75.626	110.073	46.661
Cyma Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.782	41.901	(3.530)	(11.877)	27.782	32.294	(9.297)	(17.825)
Cyma Rioz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	84,17	84,17	69.793	79.670	1.093	(26.354)	69.793	79.670	920	(22.182)
Cyma Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	59,90	59,90	13.199	13.903	509	(7.640)	7.006	8.328	305	(4.577)
Cyma Rjz J-ge Projeto Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00	25,00	55.705	55.225	2.814	3.251	13.426	13.806	704	813
Cyma Sesc Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	41.065	48.034	(6.970)	(2.986)	20.532	24.017	(4.495)	(1.495)
Cyma Totecca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	37.566	15.280	10.908	6.135	37.566	15.280	10.908	6.135
Cyma Trentin Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	42.236	37.902	19.198	(186)	42.236	37.902	19.198	(186)
Cyma Vernon De Investimento Imobiliária Ltda	85,00	85,00	13.502	13.548	(250)	(23)	11.477	11.516	(213)	(20)
Cyma Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.398	20.095	7.413	3.432	27.398	20.095	7.413	3.432
Emporio Jardim Shoppings Centers S.A.	80,00	80,00	12.467	10.737	2.269	592	9.974	8.590	1.815	474
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	85,00	85,00	13.497	13.428	(13)	(10.004)	11.472	11.414	(11)	(8.504)
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	100,00	100,00	21.215	19.700	9.678	2.600	21.215	19.700	9.678	2.600
Forest Hill De Investimento Imobiliária Ltda	25,00	25,00	10.094	10.098	0	(3)	2.525	2.524	0	(1)
Goldschein Cyma Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	565.102	608.854	20.458	45.391	565.102	608.854	20.458	45.391
G3 Incorporações E Participações Ltda	100,00	100,00	11.991	11.254	2.751	2.533	11.991	11.254	2.751	2.533
Himalia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	37.976	10.285	10.831	425	37.976	10.285	10.831	425
Iracema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	51.548	58.743	(10.367)	(134)	25.774	29.371	(5.184)	(67)
Laplace Investimentos Imobiliários SPE Ltda	(ii) 70,00	-	22.506	-	(1.174)	-	15.754	-	(822)	-
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	(i) 22,33	45,00	1.212.007	106.738	86.924	33.407	452.644	48.032	211.082	15.033
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	20,00	20,00	32.999	36.905	4.657	17.569	6.600	7.381	931	3.514
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	30,00	30,00	24.518	13.080	11.099	(2.055)	7.355	3.924	3.330	(617)
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S.A.	100,00	100,00	37.413	35.538	17.094	34.575	37.413	35.538	17.094	34.575
Living 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	32.126	27.536	3.364	4.085	32.126	27.536	3.364	4.085
Living Aranquinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.837	3.194	(1.106)	(2)	11.837	3.194	(1.106)	(2)
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	62.472	57.192	11.421	9.312	31.			

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Direta		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuizo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	30,00	30,00	12.220	12.219	1	(2)	3.666	3.666	0	(0)
Pern Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	10.503	309	4.548	1.424	10.503	309	4.548	1.424
Pioneer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	21.674	20.500	(30)	(555)	21.674	20.500	(30)	(555)
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	86,40	86,40	134.676	169.984	(13.458)	7.609	116.366	146.874	(11.629)	6.575
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A	(i) 33,50	50,00	230.145	87.569	132.204	95.816	651.088	43.985	68.630	47.908
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spc Ltda	60,00	60,00	28.397	42.057	(3.661)	(904)	17.038	25.224	(2.196)	(542)
Parcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spc Ltda	50,00	50,00	15.869	12.727	3.142	(2.189)	7.935	6.364	1.571	(1.094)
Pre 52 Empreendimentos Imobiliários Spe	(i) 70,00	49,00	10.420	6.234	4.254	3.443	7.294	3.055	2.978	1.687
Pre 72 Empreendimentos Imobiliários Spe	(i) 70,00	49,00	10.659	13.405	(1.797)	10.348	7.461	6.568	(1.258)	5.071
Querizo Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	15,00	15,00	11.151	20.413	(9.262)	2.710	1.673	3.062	(1.389)	407
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	62.600	32.136	7.264	5.010	62.600	32.136	7.264	5.010
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	38.115	28.493	3.838	(1.911)	19.058	14.247	1.919	(956)
Rua Dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.221	74.227	13.636	20.548	18.221	74.227	13.636	20.548
Scp Veredas Buritis Fase II	6,00	6,00	20.841	19.308	1.442	1.102	1.250	1.158	87	66
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	81.067	89.541	21.425	16.602	40.533	44.771	10.713	8.301
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	100,00	100,00	33.178	(20.684)	(34.768)	(38.106)	33.178	-	(34.768)	(38.106)
Sig 10 Empreendimentos	50,00	50,00	72.771	65.778	21.768	(53)	36.386	32.889	10.884	(26)
Sk Reality Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	161.868	167.484	(5.208)	25.068	80.934	83.742	(2.604)	12.534
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	118.185	63.181	(33.279)	(86)	23.637	12.636	(6.656)	(17)
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda	50,00	50,00	14.524	11.852	85	(313)	7.262	5.926	43	(157)
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	39.815	51.824	1.043	(1.171)	19.908	25.912	521	(586)
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	53.049	53.366	(429)	(818)	26.525	26.683	(214)	(409)
Spe Chi Cv Incorporações Ltda	50,00	50,00	16.568	18.087	(1.535)	(1.560)	8.284	9.043	(768)	(780)
Tamoxis Empreendimentos Imobiliários Spc Ltda	60,00	60,00	28.976	27.226	1.763	414	17.385	16.335	1.058	249
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spc Ltda	100,00	100,00	21.299	21.300	(11)	(0)	21.299	21.300	(11)	(0)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 49,02	74,51	116.200	134.216	33.669	11.958	56.961	100.005	16.505	8.910
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	(i) 100,00	99,99	15.489	1.948	(13.538)	(5.562)	15.489	1.948	(13.538)	(5.561)
Outras 353 SPEs com PL até 10MM			334.486	451.753	(14.183)	37.649	436.641	569.976	(34.642)	(3.395)
Sub-total							6.937.859	5.634.411	936.614	481.192
Capitalização de Juros (iii)							21.863	36.402	(14.539)	(4.585)
Total							6.959.722	5.670.814	922.072	476.607

- (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 2018	5.375.789	876.395
Subscrição / (Redução) de capital	812.757	(110.764)
Dividendos	(993.660)	(54.741)
Equivalência patrimonial	476.607	104.200
Capitalização dos Juros	(679)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	5.670.814	815.090
Subscrição / (Redução) de capital	297.337	172.516
Valor justo (i)	755.948	755.948
Dividendos	(671.910)	(83.242)
Equivalência patrimonial	922.072	405.712
Capitalização dos Juros	(14.539)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	6.959.722	2.066.024

- (i) Conforme alocação preliminar do PPA, a Companhia registrou R\$14 milhões de valor justo e R\$ 742 milhões de goodwill, após as ofertas públicas iniciais (IPO). Sendo R\$ 574 milhões com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$182 milhões com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 informações financeiras consolidadas, em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, podem ser assim demonstrados:

	% Participação		2020				2019				2019	
	2020	2019	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período		
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	22,47	22,47	34.733	13.598	21.135	(1.917)	36.827	16.572	20.255	(10.980)		
Andorra Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	20.167	2.948	17.219	20.205	44.421	3.951	40.470	33.713		
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	26.080	5.895	20.185	401	13.593	1.656	11.937	(388)		
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	23.502	100	23.402	(9)	23.086	89	22.996	(99)		
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,00	95,00	16.302	3.600	12.702	(193)	29.717	3.455	26.262	1.358		
Canaria Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	152.632	100.761	51.871	14.050	31.634	146	31.487	(66)		
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	33.676	1.624	32.052	407	43.778	11.926	31.852	189		
Carlos Petit Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	32.401	6.523	25.879	5.556	37.763	8.229	29.534	9.388		
Cashme Soluções Financeiras Ltda	100,00	100,00	467.083	148.980	318.103	(3.319)	2	0	2	(0)		
Cbr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	34.564	8.457	26.107	1.443	52.910	2.628	50.282	(6.490)		
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	80.255	39.376	40.879	2.531	72.719	34.371	33.348	(5.394)		
Cbr 021 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.520	6.554	11.966	3.498	28.605	10.089	18.516	3.532		
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	267.265	72.014	195.251	(5.828)	265.245	72.143	193.103	(7.803)		
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	243.268	75.602	167.665	(6.335)	242.243	75.348	166.895	(7.789)		
Cbr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	66.372	8.557	57.815	26.101	131.024	14.071	116.953	68.186		
Cbr 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	122.237	26.860	95.377	28.255	104.859	42.125	62.734	10.838		
Cbr 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.699	23.108	10.590	2.765	29.247	10.187	19.060	(1.948)		
Cbr 049 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	26.073	2.209	23.864	8.195	12.503	6.301	6.202	2.740		
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	165.809	25.520	140.289	35.226	130.642	5.479	125.163	(4.098)		
Cbr 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	70,33	78,00	37.976	10.653	27.323	3.298	39.006	11.906	27.100	12.776	
Cbr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	48.553	30.763	17.791	(916)	25.450	14.372	11.078	(15)		
Cbr 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.013	1.312	16.700	2.076	12.310	3.804	8.505	9		
Cbr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	64.232	15.407	48.825	73.001	56.258	128	56.130	(125)		
Cbr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	97.024	10.343	86.681	(72)	93.052	50.046	43.006	-		
Cbr 097 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	13.130	101	13.030	(1)	-	-	-	-		
Cbr Magik 03 Lz Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	30.431	15.232	15.199	12.656	1.026	5	1.021	(1)		
Cbr Magik Lz 01 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	19.734	4.506	15.228	5.988	2.644	10	2.634	(2)		
Cbr Magik Lz 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	42.039	24.374	17.665	12.571	12.743	9.788	2.954	(1)		
Ccisa 02 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	16.592	631	15.961	1.687	16.444	617	15.827	1.952	
Ccisa 03 Incorporadora Ltda	(i)	15,48	24,13	67.234	19.271	47.963	11.635	64.772	23.412	41.361	6.754	
Ccisa 04 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	20.627	744	19.883	4.053	20.115	945	19.170	1.239	
Ccisa 05 Incorporadora Ltda	(i)	15,48	24,13	103.357	22.541	80.816	27.325	98.249	32.958	65.291	26.819	
Ccisa 71 Incorporadora Ltda	(i)	30,97	48,25	33.949	19.997	13.952	4.876	68	74	(6)	(7)	
Ccisa20 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	56.948	22.144	34.800	20.914	26.569	25.902	.667	.769	
Ccisa22 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	11.587	403	11.184	4.340	7.378	6.723	.655	(1.572)	
Ccisa25 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	15.145	2.230	12.914	3.296	27.738	14.863	12.875	16.278	
Ccisa27 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	13.930	2.911	11.019	5.601	34.729	27.090	7.639	12.565	
Ccisa30 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	34.317	21.379	12.939	22.250	50.493	41.548	8.946	8.988	
Ccisa45 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	98.105	86.586	11.519	20.255	57.334	54.865	2.470	2.500	
Ccisa50 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	31.844	14.310	17.534	3.273	13.368	14.060	(692)	(569)	
Ccisa51 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	78.580	58.765	19.815	6.883	817	834	(17)	(16)	
Ccisa54 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	92.754	69.373	23.381	10.652	19.254	19.273	(19)	(19)	
Ccisa55 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	33.544	14.799	18.745	9.905	25.079	23.620	1.459	1.460	
Ccisa59 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	78.146	62.867	15.279	7.960	2.701	2.746	(45)	(39)	
Ccisa62 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	111.245	80.661	30.584	19.633	3.956	3.994	(37)	(38)	
Ccisa66 Incorporadora Ltda	(ii)	30,97	-	23.521	6.073	17.448	(74)	-	-	-	-	
Chilan Investimentos Imobiliários Ltda	(i)	15,48	24,13	17.023	465	16.558	349	28.010	451	27.559	1.056	
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	30,97	48,25	889.241	399.778	489.464	160.814	899.278	685.580	213.698	160.212	
Cyna 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	36.304	24.319	11.985	12.015	2.399	159	2.240	(26)		
Cyna Desenvolvimento Imobiliário S/A	75,00	75,00	27.181	927	26.255	16.768	10.315	500	9.815	15.149		
Cyrela Aconágua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	51.257	3.017	48.341	(2.467)	50.673	1.542	49.130	5.655		
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	54.711	26.519	28.191	13.961	51.467	31.051	20.416	5.009		
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.307	19	12.287	(37.259)	48.347	4	48.343	(54)		
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.535	17.774	15.761	1.758	25.100	11.956	13.143	1.336		
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	17.026	5	69.629	3	2	2	0	1		
Cyrela Brazil Realty Rj Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	69.634	5	69.629	3	2	2	0	1		
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,78	50,78	32.156	3	32.152	2	31.918	5	31.914	2		
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	79.372	13.014	66.359	2.034	42.181	2.328	39.853	4.045		
Cyrela Df01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.582	288	33.294	(880)	34.468	331	34.136	(76)		
Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,02	51,02	11.291	617	10.674	(1.368)	13.049	957	12.092	(976)		
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	100,00	100,00	16.302	2.473	13.829	(357)	20.709	4.773	15.935	(4.399)		
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	54.470	23.490	30.979	1.006	6.028	732	5.297	894		
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	98.508	78.521	19.987	6.253	104.070	81.901	22.169	(21.291)		
Cyrela Extreme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	36.522	1.289	35.234	(14.227)	61.914	4.096	57.819	(12.246)		
Cyrela Gerbera Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	72.864	37.733	35.131	16.859	44.451	19.079	25.373	6.078		
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliária Ltda	95,75	95,75	101.823	17.617	84.205	37.123	49.188	715	48.473	7.092		
Cyrela Imobiliária Ltda	100,00	100,00	37.053	8.888	28.195	6.093	31.024	8.144	22.880	(1.169)		
Cyrela Indico Empreendimentos Imobiliários Ltda	72,00	72,00	17.333	2	17.330	759	16.574	3	16.571	842		
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	51.012	23.224	27.788	(906)	23.655	2.503	21.152	265		
Cyrela Magikz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	71.108	28.217	42.890	13.020	56.486	23.657	32.829	15.067		
Cyrela Magikz Nazca Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	41.358	19.814	21.544	2.093	52.435	20.879	31.556	14.955		
Cyrela Maguia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	83.370	20.495	62.875	348	55.695	8.861	46.833	(3.090)		
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	14.617	2.183	12.435	(667)	15.292	2.942	12.380	(2.486)		
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários S.A	100,00	100,00	87.722	369	87.353	13.904	143.587	3.622	139.965	5.264		
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	175.795	15.491	160.303	(37)	178.350	17.084	161.266	1.478		
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	37.869	2.164	35.704	(3.530)	45.612	3.712	41.901	(11.877)		
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	38.900	6.304	32.596	9.144	49.833	5.839	43.994	12.824		
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A	80,00	80,00	29.403	3	29.400	15	29.394	9	29.385	(10)		
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	34.462	23.817	10.645	5.794	26.794	24.315	2.480	801		

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	% Participação		2020			2019			2019		2019	
	2020	2019	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período		
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	32.388	2.051	30.337	(181)	38.875	4.202	34.673	(5.615)		
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	102.353	19.492	82.861	(11.746)	114.515	13.588	100.928	(2.358)		
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	32.855	2.125	30.730	9.134	27.456	1.919	25.537	10.287		
Cyrela Prince Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	36.802	170	36.631	(63)	33.007	4.721	28.286	(6)		
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	41.986	10.259	31.728	19.457	94.207	7.930	86.276	16.289		
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.438	5.142	10.295	561	12.215	6.991	5.224	(361)		
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	129.027	7.430	121.597	110.073	99.327	23.701	75.626	46.661		
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	417.787	67.316	350.471	(2.927)	449.181	125.887	323.294	(17.825)		
Cyrela Riz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	109.123	39.330	69.793	1.093	109.739	30.068	79.670	(26.354)		
Cyrela Rio Içogramijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	97,45	97,45	15.426	2.227	13.199	509	21.010	7.107	11.903	(7.640)		
Cyrela Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	43,00	43,00	115.866	62.161	53.703	2.814	119.992	64.767	55.225	3.251		
Cyrela Someret De Investimentos Imobiliários Ltda	83,00	83,00	24.012	266	23.746	7.915	17.290	335	16.956	323		
Cyrela Sucia Empreendimentos Imobiliários Ltda	93,20	93,20	212.912	171.848	41.065	(6.970)	223.281	175.247	48.034	(2.986)		
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	38.614	3.244	35.369	4.343	58.629	3.332	55.297	3.504		
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	23.597	1.616	21.981	2.847	33.391	8.497	24.895	5.244		
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	29.466	2.294	27.172	4.015	22.532	1.040	21.292	(20)		
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	90,00	90,00	52.411	1.516	50.894	12.667	48.753	7.820	46.933	4.155		
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	40.583	21.237	19.346	2.382	52.220	22.231	29.988	12.952		
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	50.725	20.721	50.704	136	197	0	197	6		
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	26.595	10.744	15.851	2.611	17.392	2.762	14.630	7.793		
Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	17.585	6.720	10.865	5.816	15.213	6.164	9.049	5.911		
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda	92,50	92,50	22.574	1.443	21.131	1.101	32.113	2.922	29.191	4.878		
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	90,00	90,00	37.183	10.078	27.105	(2.557)	54.601	15.426	39.174	12.307		
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	65.513	36.772	28.741	(1.972)	12.694	271	12.423	(120)		
Cyrela Sul 022 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	28.614	12	28.602	924	21.695	13	21.682	14		
Cyrela Tolteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	43.993	6.427	37.566	10.908	34.109	18.829	15.280	6.135		
Cyrela Trentin Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	46.577	4.341	42.236	19.198	46.242	8.340	37.902	(186)		
Cyrela Vermont De Investimento Imobiliária Ltda	97,90	97,90	13.634	132	13.502	(250)	13.556	8	13.548	(23)		
Cyrela Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	29.238	1.840	27.398	7.413	21.403	1.308	20.095	3.432		
Dgc João Gualberto Ltda	95,00	95,00	22.437	3.297	19.140	(348)	28.342	1.554	26.788	1.212		
Dgc Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	88,25	88,25	16.976	1.377	15.599	1.218	27.469	2.088	25.381	9.006		
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	12.739	1.299	11.439	(109)	10.929	581	10.348	(211)		
Enemni Incorporações Ltda	(i) 30,94	48,20	29.182	1.346	27.836	(1.978)	49.194	19.824	29.370	16.373		
Emporio Jardim Shoppings Centers S.A.	80,00	80,00	16.562	4.095	12.467	2.269	13.834	3.097	10.737	592		
Fazenda São João Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	85,00	85,00	13.499	2	13.497	(13)	13.428	0	13.428	(10.004)		
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	100,00	100,00	61.043	39.828	21.215	9.678	58.620	38.920	19.700	2.600		
Forest Hill De Investimento Imobiliária Ltda	49,45	49,45	10.099	0	10.099	0	10.098	0	10.098	(3)		
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	48,62	48,62	14.192	2.373	11.819	(2)	14.199	2.378	11.821	8		
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.905	5.569	22.336	(343)	2.029	577	1.452	1.523		
Gew Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	20.859	1.400	19.459	12.497	6.944	2	6.942	(4)		
Goldschein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	597.903	32.801	565.102	20.458	630.518	21.664	608.854	45.391		
Grc 03 Incorporações E Participações Ltda	100,00	100,00	14.326	2.335	11.991	2.751	13.623	2.369	11.254	2.533		
Himalaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	64.443	26.468	37.976	10.831	41.069	30.784	10.285	425		
Iracema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	64.900	13.351	51.548	(10.367)	59.206	463	58.743	(134)		
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.442	881	19.561	533	14.956	412	14.544	(670)		
Jardim Lourenco Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	36.466	4.829	31.637	526	35.301	4.190	31.111	3.598		
Joacá e Ramalho Empreendimento Imobiliário	(i) 24,77	38,60	14.590	1.909	12.651	9.110	50.454	25.835	24.619	12.537		
Lamballe Incorporadora Ltda	(i) 58,58	68,95	21.014	717	20.297	(241)	21.428	890	20.538	6.562		
Laplace Investimentos Imobiliários SPE Ltda	(ii) 70,00	-	33.871	11.365	22.506	(1.174)	-	-	-	-		
Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 24,27	42,30	81.124	30.274	50.850	27.742	67.211	37.090	30.121	24.206		
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	(i) 25,82	45,00	1.293.948	81.941	1.212.007	86.924	158.493	51.754	106.738	33.407		
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 25,82	45,00	122.379	86.125	36.254	(1.874)	31.797	14.956	16.841	(614)		
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 20,66	36,00	60.575	28.683	31.892	14.455	49.727	30.295	19.432	(6.106)		
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 40,66	56,00	57.745	24.747	32.999	4.657	57.750	20.845	36.905	17.569		
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii) 25,82	-	89.912	40.552	49.360	17.261	-	-	-	-		
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii) 25,82	-	31.237	7.654	23.583	(24)	-	-	-	-		
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 48,07	61,50	32.923	8.405	24.518	11.099	23.688	10.608	13.080	(2.055)		
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii) 25,82	-	25.014	10.992	14.022	-	-	-	-	-		
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S.A	100,00	100,00	56.415	19.002	37.413	17.094	51.471	15.933	35.538	34.575		
Living 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.566	1.439	32.126	3.364	29.259	1.723	27.536	4.085		
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	46.818	19.379	27.439	9.506	59.159	31.514	27.644	(1.356)		
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.795	6.910	11.885	(4.289)	44.652	2.321	42.231	(5.911)		
Living Apiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	57.562	7.206	50.356	9.131	119.818	11.168	108.650	15.657		
Living Araquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	45.273	33.437	11.837	(1.106)	3.198	5	3.194	(2)		
Living Batatas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	21.769	2.099	19.670	3.068	30.029	2.859	27.170	3.844		
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 65,48	74,13	92.755	30.283	62.472	11.421	87.730	30.537	57.192	9.312		
Living Bratas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 33,50	50,00	37.766	1.056	36.710	22	765	4.199	(4.344)	(854)		
Living Cabreúva Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	32.468	17.369	15.099	8.224	11.809	3.510	8.299	570		
Living Cacoal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	40.399	19.916	20.483	1.830	28.112	16.951	11.160	(319)		
Living Cantagalo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.143	14.423	18.719	5.298	17.998	3.084	14.914	3.204		
Living Carita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.707	4.422	12.284	13.258	77.761	18.058	59.703	19.454		
Living Credito Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.222	9.585	10.638	2.465	31.888	3.417	28.472	3.497		
Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	53.314	18.397	34.916	10.760	43.708	19.551	24.157	12.514		
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	455.304	58.298	397.006	65.875	69.874	13.963	62.5910	72.230		
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	78.531	18.036	60.495	18.047	44.923	23.486	21.437	5.360		
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	63.890	26.267	37.623	(2.756)	67.490	17.505	49.985	(2.961)		
Living Prassunning Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.709	12.962	14.747	9.288	12.531	804	11.727	3.286		
Living Salinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	85.587	16.397	69.190	7.467	81.657	16.933	64.724	3.544		
Living Salsas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	46.331	15.607	30.724	4.162	30.796	16.677	14.120	(459)		
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	29.042									

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	% Participação		2020			2019			2019		2019	
	2020	2019	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período		
Mnr6 Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	21,68	33,78	18.453	375	18.078 (5.978)	24.425	369	24.056	2.381		
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A		90,00	90,00	78.319	55.544	22.774 5.896	62.315	41.896	20.419	(258)		
Oaxaca Incorporadora Ltda		100,00	100,00	27.709	7.450	20.259 (5.229)	30.407	7.637	22.770	(5.720)		
Peru Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	13.578	3.075	10.503 4.548	4.057	3.748	309	1.424		
Piedade SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	15,48	24,13	79.893	49.094	30.799 6.696	55.539	47.915	7.624	3.431		
Pioneer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	23.810	2.136	21.674 (30)	22.509	2.008	20.500	(555)		
Plano & Plano Construções E Participações Ltda		86,40	86,40	680.444	545.768	134.676 (13.458)	189.755	19.770	169.984	7.609		
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	(i)	33,50	50,00	729.079	498.934	230.145 132.204	161.564	73.595	87.969	95.816		
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	58.411	21.182	37.229 14.901	48.833	47.585	1.248	15.882		
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		94,56	94,56	29.644	1.348	28.397 (3.661)	42.517	460	42.057	(904)		
Plano Angelim Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	44.015	6.067	37.949 3.017	27.251	18.733	8.518	16.656		
Plano Araucaria Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	19.437	32	19.405 (13)	(31)	(35)	5	(9)		
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	32.729	297	32.431 620	1.682	1.057	625	(1.034)		
Plano Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	81.912	68.276	13.636 14.739	5.800	688	5.112	(1.077)		
Plano Cambuí Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	110.351	69.984	40.368 10.832	5.407	2.645	2.762	59		
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	87.683	73.041	14.642 15.589	59.496	32.389	27.107	(402)		
Plano Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	30.107	1.037	29.070 2.756	10.363	273	10.091	1.588		
Plano Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	50.790	486	50.304 (899)	235	(478)	713	(43)		
Plano Coqueira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	19.182	553	18.629 (492)	2.037	740	1.297	(1.599)		
Plano Figueira Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	32.926	91	32.835 (340)	478	315	163	(390)		
Plano Flambouyan Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	48.410	181	48.229 (418)	1.412	(135)	1.547	(104)		
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	38.514	2.901	35.613 (453)	2.592	2.641	(49)	437		
Plano Guarita Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	117.886	103.596	14.590 15.362	46.192	38.953	7.239	(787)		
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	11.473	812	10.666 7.402	17.790	6.084	11.706	3.167		
Plano Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	31.539	205	31.335 (272)	4.316	170	4.146	31		
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	86,41	75.062	30.566	44.496 13.978	40.665	24.524	16.141	(540)		
Plano Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	13.540	253	13.287 (140)	2.577	1.034	1.542	(366)		
Plano Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	21.926	136	21.790 (102)	324	(230)	554	(154)		
Plano Linhares Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	35.693	14.267	21.427 13.123	39.781	33.471	6.309	8.774		
Plano Limeirão Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	23.635	341	23.295 (1.233)	7.343	1.784	5.559	6.205		
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	40.718	22.344	18.374 (374)	40.589	583	40.006	(387)		
Plano Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	77.879	4.938	72.941 28.097	28.570	22.698	5.872	28.080		
Plano Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	18.440	5.106	13.334 11.169	23.461	18.247	5.215	2.411		
Plano Mangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	23.515	330	23.185 851	7.938	4.568	3.370	13.052		
Plano Mogno Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	50.414	971	49.443 (2.553)	949	852	96	(1.599)		
Plano Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	12.401	378	12.022 (1.141)	2.263	127	2.136	(481)		
Plano Parába Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	10.880	660	10.221 7.280	19.379	20.773	(1.394)	4.333		
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	47.506	595	46.911 11.474	29.419	26.001	3.418	15.980		
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	31.947	10.139	21.808 9.839	61.664	60.080	1.583	14.300		
Plano Seringueira Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	41.449	1.071	40.378 (1.132)	635	49	586	(44)		
Plano Solimões Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	27.365	606	26.759 1.676	6.570	4.249	2.321	15.086		
Plano Videira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	26.837	877	25.960 4.206	27.421	14.789	12.632	22.140		
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	59.495	38.838	20.657 12.093	36.920	35.213	1.707	4.675		
Placon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		50,00	50,00	18.613	2.744	15.869 3.142	17.094	4.367	12.727	(2.180)		
Pre 52 Empreendimentos Imobiliários Spe	(i)	70,00	49,00	21.946	11.496	10.420 4.254	19.184	12.950	6.234	3.443		
Pre 72 Empreendimentos Imobiliários Spe	(i)	70,00	49,00	12.813	2.153	10.659 (1.797)	19.206	5.891	13.405	10.348		
Quenio Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A		30,00	30,00	53.603	42.452	11.151 (9.262)	52.505	32.092	20.413	2.710		
R023 Outros Empreendimentos Participações Ltda	(i)	15,48	24,13	45.938	19.068	26.840 6.299	57.660	33.561	24.099	6.077		
R033 Vila Fria 3000 Empreendimentos Participações Ltda	(i)	15,48	24,13	19.816	2.787	17.029 7.867	51.462	25.776	25.686	16.856		
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	65.727	3.127	62.600 7.264	35.742	3.607	32.136	5.010		
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	40.233	2.118	38.115 3.838	40.674	12.181	28.943	(1.911)		
Rua Dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	20.707	2.486	18.221 13.636	78.641	4.414	74.227	20.548		
SCP CCISA19 Incorporadora Ltda	(i)	24,77	38,60	12.328	1.067	11.261 (135)	29.996	12.601	17.396	3.845		
Scp Veredas Buntis Fase II		60,00	60,00	21.567	726	20.841 1.442	20.179	871	19.308	1.102		
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	165.217	84.150	81.067 21.425	128.098	38.557	89.541	16.602		
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda		100,00	100,00	113.490	80.312	33.178 (34.768)	42.966	63.650	(20.684)	(38.106)		
Sig 10 Empreendimentos		50,00	50,00	75.695	2.924	72.771 21.768	66.096	318	65.778	(53)		
Sk Catas Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	27.143	11.924	15.219 (4.585)	21.152	9.527	11.162	(508)		
Sk Demostenes Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	26.613	11.367	15.246 (49)	1	0	0	(6)		
Sk Joaquim Ferreira Lobo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		50,00	50,00	25.882	7.935	17.947 1.899	17.023	2.463	14.560	(1.466)		
SK Lavandisca Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	50.460	26.297	24.163 7.173	68.284	43.181	25.103	20.995		
Sk Loefgreen Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	27.057	9.623	17.433 (8)	6	0	6	(4)		
Sk Minerva Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	19.936	5.341	14.595 (441)	18.672	5.173	13.500	(314)		
Sk Reality Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	228.955	67.087	161.866 (5.208)	213.718	46.233	167.484	25.068		
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	171.006	52.821	118.185 (33.279)	63.590	409	63.181	(86)		
Snowbird Parallel Fundo De Investimento Imobiliários		10,00	10,00	62.447	47	62.399 (26.751)	65.661	10.548	55.113	(107)		
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	21.046	6.523	14.524 85	11.880	27	11.852	(313)		
Spe Baracena Empreendimentos Imobiliários S/A		50,00	50,00	45.277	5.462	39.815 1.043	55.726	3.902	51.824	(1.171)		
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda		50,00	50,00	53.168	119	53.049 (429)	53.462	96	53.366	(818)		
Spe Chl Cv Incorporações Ltda		50,00	50,00	18.361	1.793	16.566 (1.535)	19.863	1.776	18.087	(1.560)		
Tamoxos Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		60,00	60,00	29.120	144	28.976 1.763	27.510	284	27.226	414		
Tensopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	24.283	12.545	11.737 (5)	24.162	12.419	11.742	(92)		
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		100,00	100,00	21.300	1	21.299 (11)	21.300	0	21.300	(0)		
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		86,41	86,41	87.283	11.269	76.014 (784)	19.081	12.418	11.663	(277)		
Vins on Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	62,18	74,51	168.902	52.702	116.200 33.669	171.339	37.122	134.216	11.958		
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda		100,00	100,00	24.348	8.859	15.489 (13.538)	3.962	2.015	1.948	(5.562)		
Vins Empreendimentos Imobiliários Spe S/A		84,95	84,95	17.264	1.968	15.296 (35)	17.408	2.078	15.331	2.334		
Outras 701 SPEs comPL até 10MM				3.248.776	2.514.185	734.591 (12.717)	2.956.060	1.996.888	999.171	112.164		

- (i) Alteração decorrente de amento / (redução) na participação
(ii) Refere-se à constituição/ingresso de nova empresa

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

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 2020 R\$ 0,0732 (Em 31 de dezembro de 2019: R\$0,0673). 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\$ (453) em 31 de dezembro de 2020 (Em 31 de dezembro de 2019 R\$ (185)).

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 2020.

d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

	% Participação		Patrimônio Líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	26,00	26,00	21.135	20.255	(1.917)	(10.980)	5.495	5.266	(498)	(2.855)
Bello Villarinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	20.185	11.937	401	(388)	10.093	5.968	201	(194)
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	23.402	22.996	(9)	(99)	11.701	11.498	(5)	(50)
Carapa Empreendimentos S/A	60,00	60,00	32.052	31.852	407	189	19.231	19.111	244	114
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	40.879	38.348	2.531	(5.394)	13.286	12.463	822	(1.753)
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	140.289	125.163	35.226	(4.098)	70.145	62.582	17.613	(2.049)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	30,97	48,25	489.464	213.698	160.814	160.212	151.575	103.109	113.447	77.302
Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	51,02	10.674	12.092	(1.368)	(976)	5.446	-	(698)	-
Forest Hill De Investimento Imobiliária Ltda	50,00	50,00	10.998	10.998	0	(3)	5.049	5.049	0	(2)
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	50,00	50,00	11.819	11.821	(2)	8	5.909	5.911	(1)	4
Gew Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	19.459	6.942	12.497	(4)	11.676	4.165	7.498	(2)
Iracema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	51.548	58.743	(10.367)	(134)	25.774	29.371	(5.184)	(67)
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	31.637	31.111	526	3.598	20.564	20.222	342	2.339
Lamballe Incorporadora Ltda	40,00	40,00	20.297	20.538	(241)	6.562	8.119	8.215	(97)	2.625
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	(i)	25,82	45,00	1.212.007	106.738	86.924	33.407	523.750	-	199.669
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	20,00	20,00	32.999	36.905	4.657	17.569	6.600	-	931
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	30,00	30,00	24.518	13.080	11.099	(2.055)	7.355	-	3.330
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	62.472	57.192	11.421	9.312	31.236	28.596	5.710	4.656
Living Cerejeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	34.916	24.157	10.760	12.514	24.441	16.910	7.532	8.759
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	24.849	30.617	(5.800)	18.956	12.425	15.309	(2.900)	9.478
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	30,00	30,00	12.220	12.219	1	(2)	3.666	3.666	0	(0)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	(i)	33,50	50,00	230.145	87.969	132.204	95.816	651.088	-	43.958
Plancor Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	15.869	12.727	3.142	(2.189)	7.935	6.364	1.571	(1.094)
Pre 52 Empreendimentos Imobiliários Spe	(i)	70,00	49,00	10.420	6.234	4.254	3.443	7.294	3.055	2.978
Pre 72 Empreendimentos Imobiliários Spe	70,00	49,00	10.659	13.405	(1.797)	10.348	7.461	6.568	(1.258)	5.071
Querino Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	15,00	15,00	11.151	20.413	(9.262)	2.710	1.673	3.062	(1.389)	407
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	38.115	28.493	3.838	(1.911)	19.058	14.247	1.919	(956)
Scp Veredas Buritis Fase II	6,00	6,00	20.841	19.308	1.442	1.102	1.250	1.158	87	66
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	81.067	89.541	21.425	16.602	40.533	44.771	10.713	8.301
Sig 10 Empreendimentos	50,00	50,00	72.771	65.778	21.768	(53)	36.386	32.889	10.884	(26)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	118.185	63.181	(33.279)	(86)	23.637	12.636	(6.656)	(17)
Snowbird Parallel Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	62.399	55.113	(26.751)	(107)	12.480	11.023	(5.350)	(21)
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda	50,00	50,00	14.524	11.852	85	(313)	7.262	5.926	43	(157)
Spe Barbacen Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	39.815	51.824	1.043	(1.171)	19.908	25.912	521	(586)
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	53.049	53.366	(429)	(818)	26.525	26.683	(214)	(409)
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	50,00	50,00	16.568	18.087	(1.535)	(1.560)	8.284	9.043	(768)	(780)
Tambois Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	28.976	27.226	1.763	414	17.385	16.335	1.058	249
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	49,02	74,51	116.200	134.216	33.669	11.958	56.961	16.505	-
Outras 186 SPEs com PL até 10MM				241.928	281.604	(7.176)	14.475	147.370	238.006	(16.846)
							2.066.024	815.090	405.712	104.200

(i) Empresa passou a ser reconhecida pelo critério de equivalência em 2020.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

No terceiro trimestre de 2020 a Companhia registrou impacto positivo na rubrica “Outros resultados em investimentos” no montante aproximado de R\$1.326 bilhões, decorrente da valorização dos investimentos, após as ofertas públicas iniciais (IPO) de distribuição primária e secundária de ações de emissão das Joint Ventures firmadas pela Companhia ao longo dos últimos anos, sendo R\$831.869 milhões com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A, R\$323.527 milhões com a Cury Construtora E Incorporadora S/A e R\$ 170.554 milhões com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A.

e) Investimento registrado ao valor justo

O investimento da Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2020 totalizou R\$24.845 (R\$46.080 em 31 de dezembro de 2019), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$13,70. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$21.235. O investimento da Tecnisa S/A em 31 de dezembro de 2020 totalizou R\$10.175 (R\$43.868 em 31 de dezembro de 2019), considerando 1.018.480 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$9,99. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$8.464. A Companhia também registrou impacto positivo de R\$33 milhões devido à operação realizada com o Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB), na rubrica de “Outros Resultados nos Investimentos”.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora							Total	
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)		
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	
Saldo em 31.12.2019	1.922	5.921	11.295	374	92	30.466	14.177	64.247	
Adições	60	4	1.808	-	-	366	1.292	3.530	
Baixas	(576)	-	-	-	(92)	-	(1.870)	(2.538)	
Saldo em 31.12.2020	1.406	5.925	13.103	374	0	30.832	13.599	65.239	
Depreciação:	Controladora							Total	
	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)		
Saldo em 31.12.2018	(1.231)	(5.313)	(11.003)	(341)	(92)	(21.006)	-	(38.986)	
Depreciações	(82)	(324)	(140)	(27)	-	(2.598)	(4.496)	(7.668)	
Saldo em 31.12.2019	(1.313)	(5.637)	(11.143)	(368)	(92)	(23.604)	(4.496)	(46.654)	
Depreciações	(45)	(190)	(364)	(6)	-	(2.833)	(4.939)	(8.377)	
Baixas	41	-	-	-	92	-	-	133	
Saldo em 31.12.2020	(1.317)	(5.827)	(11.507)	(374)	(0)	(26.437)	(9.435)	(54.898)	
Saldo residual em 31.12.2019	609	284	152	6	-	6.862	9.681	17.593	
Saldo residual em 31.12.2020	89	97	1.596	(0)	0	4.395	4.166	10.344	
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 31.12.2018	5.690	13.112	17.054	1.083	162	45.799	-	225.262	308.163
Adições	1.291	1.720	-	-	-	1.525	17.024	102.453	124.013
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	311.638
Adições	309	346	3.838	3	-	1.663	12.028	60.664	78.852
Baixas	(1.137)	-	-	-	(124)	-	(1.837)	(53.906)	(57.003)
Alteração de critério (iv)	(1.008)	(338)	(110)	(1)	-	(2.038)	(4.805)	(49.396)	(57.696)
Saldo em 31.12.2020	5.145	11.701	20.782	1.085	38	46.950	22.410	167.679	275.791
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 31.12.2018	(4.710)	(12.588)	(16.454)	(999)	(161)	(31.464)	-	(172.887)	(239.263)
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)
Depreciações	(288)	(430)	(746)	(23)	-	(4.434)	(8.412)	(29.924)	(44.255)
Baixas	185	-	-	-	124	-	-	13.379	13.688
Alteração de critério (iv)	352	86	60	1	-	890	879	45.195	47.463
Saldo em 31.12.2020	(4.879)	(11.104)	(17.465)	(1.074)	(38)	(40.155)	(13.192)	(114.449)	(202.355)
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	-	10.174	11.364	67.219	92.389
Saldo residual em 31.12.2020	266	596	3.318	11	-	6.795	9.218	53.230	73.437

(i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que variam de três até cinco anos.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (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 à adoção do IFRS 16 – Arrendamentos, na qual a Companhia é locatária de alguns ativos.
- (iv) Referente a alteração de controle em investidas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “*Impairment*”.

9. INTANGIVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora				
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia
					Total
Saldo em 31.12.2018	37	72.788	25.380	98.205	142.717
Adições	11.966	-	-	11.966	23.875
Baixas	(37)	-	-	(37)	(37)
Saldo em 31.12.2019	11.966	72.788	25.380	110.134	166.592
Adições	-	72	768	841	-
Saldo em 31.12.2020	11.966	72.860	26.148	110.975	166.592
Amortização:	Controladora				
	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 31.12.2018	-	(56.327)	(21.741)	(78.068)	(131.770)
Amortizações	-	(7.269)	(1.824)	(9.093)	(12.022)
Saldo em 31.12.2019	-	(63.596)	(23.565)	(87.161)	(143.792)
Amortizações	-	(4.830)	(1.408)	(6.238)	(4.135)
Saldo em 31.12.2020	-	(68.426)	(24.973)	(93.399)	(147.926)
Saldo residual em 31.12.2018	37	16.461	3.639	20.137	10.947
Saldo residual em 31.12.2019	11.966	9.192	1.815	22.972	22.801
Saldo residual em 31.12.2020	11.966	4.434	1.175	17.576	18.666

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

Custo:	Consolidado					Total
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	
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	274.743
Adições	-	339	1.127	1.466	-	1.466
Baixas	-	(267)	(444)	(711)	-	(711)
Alteração de critério (i)	(2)	-	(555)	(556)	-	(556)
Saldo em 31.12.2020	11.966	89.789	39.227	140.981	133.960	274.942

Amortização:	Consolidado					Total
	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	
Saldo em 31.12.2018	-	(71.423)	(34.425)	(105.848)	(129.538)	(235.386)
Amortizações	-	(8.616)	(2.115)	(10.731)	(1.004)	(11.734)
Saldo em 31.12.2019	-	(80.038)	(36.540)	(116.579)	(130.542)	(247.121)
Amortizações	-	(5.322)	(1.586)	(6.908)	(346)	(7.254)
Baixas	-	7	388	395	-	395
Saldo em 31.12.2020	-	(85.354)	(37.738)	(123.092)	(130.888)	(253.980)
Saldo residual em 31.12.2018	74	18.293	4.288	22.655	4.422	27.077
Saldo residual em 31.12.2019	11.968	9.677	2.559	24.204	3.418	27.622
Saldo residual em 31.12.2020	11.966	4.435	1.489	17.890	3.072	20.962

(i) Referente a alteração de controle em investidas

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.

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

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

	Controladora		
	2019	Amortização	2020
Mais-valia na Companhia			
Spe Mg 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	4.410	-	4.410
Spe Mg 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	3.289	-	3.289
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	499	(208)	291
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	1.606
Trimmo Emp e Participações S/A	139	(138)	1
LB 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S/A (i)	12.857	(3.788)	9.069
Total	22.801	(4.135)	18.666
 Consolidado			
	Consolidado		
	2019	Amortização	2020
Mais-valia na Companhia			
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	1.606
Living Sul Empreendimentos imobiliarios Ltda	1.174	-	1.174
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	499	(208)	291
Trimmo Emp e Participações S/A	139	(138)	1
Total	3.418	(346)	3.072

(i) Mais-valia das Investidas, na visão consolidado, são reclassificados para a rubrica de estoque

10. EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Empréstimos - principal	910.413	550.000	1.031.226	620.695
Empréstimos - juros a pagar	6.934	7.156	8.191	8.596
Empréstimos - custos de transação	(579)	(939)	(580)	(939)
Financiamentos - principal	2.000	12.244	169.452	335.035
Financiamentos - juros a pagar	8	68	332	1.206
Juros a pagar/receber - operação Swap	-	(27.907)	-	(27.907)
Total	918.776	540.622	1.208.621	936.686
 Circulante	 266.496	 114.462	 359.373	 179.896
Não Circulante	652.280	426.160	849.248	756.790

Em 31 de dezembro de 2020, os financiamentos de R\$169.452 (R\$335.035 em 31 de dezembro de 2019) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, parte sujeitos a juros entre

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

5,45% e 8% ao ano, acrescidos de TR e parte sujeitos a juros correspondentes a 126% do CDI. 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)	2020	2019
164.013	dez/17	fev/22	8,30% a.a	88,70% CDI	2.335	7.244
20.498	jun/18	nov/19	9,20% a.a	105,05% CDI	-	44
14.000	jun/18	mai/20	8,70% a.a	102,24% CDI	-	150
93.500	out/18	jul/22	8,25% a.a	79,30% CDI	6.062	7.386
332.949	fev/19	set/23	8,26% a.a	105,56% CDI	19.506	13.083
100.000	mar/20	abr/24	6,20% a.a	79,00% CDI	2.210	-
199.928	mar/20	abr/24	6,20% a.a	93,00% CDI	2.174	-
					32.287	27.907

Em 2020 as operações de swap foram reclassificadas para a rubrica de instrumentos financeiros e derivativos para melhor readequação do balanço e maior transparência nas demonstrações financeiras.

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	2020	2019	Taxa
dez-13	70.813	70.567	TJLP + 3,78%
jun-15	-	8	6,0% a.a.
dez-15	-	120	9,5% a.a.
jun-18	200.000	300.000	110% CDI
ago-18	67.742	100.000	104% CDI
set-18	150.000	150.000	110% CDI
abr-20	100.000	-	CDI + 2,50%
abr-20	104.671	-	CDI + 2,50%
jul-20	100.000	-	CDI + 2,50%
jul-20	170.000	-	CDI + 2,50%
jul-20	18.000	-	CDI + 1,70%
nov-20	50.000	-	CDI + 2,10%
Total	1.031.226	620.695	

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 2020, R\$24.221 (R\$29.046 em 31 de dezembro de 2019).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
12 meses	266.496	114.462	359.373	179.896
24 meses	553.113	244.610	611.605	281.855
36 meses	99.167	181.549	170.473	237.151
48 meses	-	-	33.802	95.375
60 meses	-	-	12.759	115.839
> 60 meses	-	-	20.608	26.569
Total	918.776	540.621	1.208.620	936.685

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo Inicial	540.622	827.325	936.686	1.615.836
Adições	766.400	22.286	1.169.883	414.918
Pagamento do principal	(415.940)	(267.136)	(522.699)	(1.079.504)
Pagamento de juros	(35.714)	(50.546)	(53.950)	(96.087)
Juros e encargos	63.407	8.693	85.207	81.522
Alteração de critério (i)	-	-	(406.505)	-
Total	918.776	540.622	1.208.621	936.685

(i) Referente a alteração de controle em investidas

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:

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
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 apropiar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

CYMA 01	
Série Emitida	Primeira
Tipo de Emissão	Simples
Natureza Emissão	Privada
Data da Emissão	31/10/2017
Data de Vencimento	31/10/2022
Espécie da Debêntures	Quirografária
Condição de Remuneração	0,3% da Receita Líquida da venda das unidades autônomas do empreendimento Klabin Cyma
Valor Nominal (unitário)	500
Titulos Emitidos (unidade)	8
Títulos em Circulação (unidade)	8
Títulos Resgatados (unidade)	-
Forma de Pagamento do Juros	6 meses após o vencimento
Parcelas de Amortização	1
Consolidado	
CYMA 01	
Debêntures a Pagar	4.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	1.886
Gastos	-
Total	5.886
Circulante	1.886
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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os saldos têm a seguinte composição:

Prazo	Consolidado	
	2020	2019
24 meses	4.000	4.000
Total	4.000	4.000

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo Inicial	153.860	153.710	159.105	158.401
Pagamento do principal	(150.000)	-	(150.000)	-
Pagamento de juros	(5.045)	(6.762)	(5.045)	(6.762)
Juros e encargos	1.185	6.912	1.826	7.466
Total	(0)	153.860	5.886	159.105

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.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

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 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 e a 8ª emissão com a quantidade de 390.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

R\$390.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da 1^a emissão contam com garantia representada pela cessão fiduciária de:

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

Os CRIs da 1^a emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de CCBs de emissão da Companhia e os CRIs da 8^a emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

Características	1 ^a série da 1 ^a emissão (i)	1 ^a série da 8 ^a emissão (i / ii)
Data de emissão	14/06/2011	09/05/2018
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1 ^a de junho de 2023.	09 de junho de 2020, 09 de junho de 2021 e 09 de junho de 2022.
Valor nominal unitário na emissão	300	1
Quantidade de certificados emitidos	900	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 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP
Retrocessão	Não houve 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%.	Não houve 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).
Cláusulas contratuais restritivas		

- (i) A inadimplência de recebíveis vinculados à emissão do CRI não possui impacto para operação, pois os recebíveis são apenas garantia do futuro pagamento.
- (ii) Classificação de risco: em 09 de novembro de 2020, a Companhia obteve, através da agência de "rating" Moody's Investors Service, relatório contemplando a avaliação de risco da 1^a série da 8^a emissão de CRI da Securitizadora 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.

b) Gaia Securitizadora S/A ("Gaia")

Os CRIs da 4^a emissão da Gaia, da 102^a e 103^a 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 (102^a série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$100, perfazendo R\$79.210 e 210 CRIs Subordinados (103^a 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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

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 4^a emissão da Gaia, da 109^a e 110^a 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 (109^a série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$126, perfazendo R\$101.234 e 213 CRIs Subordinados (110^a 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	102 ^a série da 4 ^a emissão	103 ^a série da 4 ^a emissão	109 ^a série da 4 ^a emissão	110 ^a série da 4 ^a 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	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização
Valor nominal unitário na emissão	100,013,04	100,266,24	126,227,55	126,340,07
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 5% (cinco por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 5% (cinco por cento) ao ano.
Retrospectiva	Não houve	Não houve	Não houve	Não houve
Clausulas contratuais restritivas	Pagamento dos CRIs 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 CRIs Seniores, sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRIs Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) (“Evento de Pagamento dos CRIs Seniores”). Pagamento dos CRIs Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos CRIs Subordinados serão utilizados para pagamento dos CRIs Subordinados, sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRIs Subordinados no período, e (ii) a somatória 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 CRIs Subordinados”). Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 8.5. acima, serão utilizados para pagamento dos CRIs Subordinados (“Pagamento dos CRIs Subordinados”) sempre que: (i) a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRIs Subordinados no período, e (ii) a somatória 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: VPLCRISeniorVPLCRI Total ≤ 80%	Pagamento dos CRIs Seniores: Os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cyrela CCI Farolitas serão utilizados, em sua totalidade e de acordo com a Cascata de Pagamentos, para o pagamento exclusivo dos CRIs Seniores (“Pagamento dos CRIs Seniores”), sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRIs Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) (“Evento de Pagamento dos CRIs Seniores”). Pagamento dos CRIs Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos CRIs Subordinados serão utilizados para pagamento dos CRIs Subordinados, sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRIs Subordinados no período, e (ii) a somatória 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 CRIs Subordinados”). Os recursos retidos na Conta Centralizadora serão utilizados para pagamento dos CRIs Subordinados (“Pagamento dos CRIs Subordinados”) sempre que: (i) a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRIs Subordinados no período, e (ii) a somatória 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 ≤ 80%		

Os CRIs da 4^a emissão da Gaia, da 131^a à 134^a 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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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
-------------	--------

4ª Emissão de CRI da GAIA Securizadora, 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 Sénior (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 dévidos 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 rendimentos resultantes na Conta Centralizada, conforme previsto no item 7.2 do Termo de Securização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juntamente sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento estabelecidas na Tabela Vigenic: (Saldo CRI Sénior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2 / VPL CRI Total) < Indice de Senioridade. A Presença de regras observa as seguintes instruções da CVM (CVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão é devedor por Fazenda Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância à ICVM 476. Esta emissão é Aderente às 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os CRIIs da 4^a emissão da Gaia, das séries 140^a e 141^a têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 80 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 CRIIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 86.465 unidades de CRIIs Seniores (140^a série), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,01; e 37.056 Unidades de CRIIs Subordinados (141^a série), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,01, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIIs subordinados. Dessa forma, os CRIIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIIs Seniores.

Características	140 ^a série da 4 ^a emissão	141 ^a série da 4 ^a emissão
Data de emissão	30/09/2020	30/09/2020
Valor nominal unitário na emissão	1000,01	1000,01
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	IPCA + 5%	IPCA + 7,5%

Retrocessão Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

4^a Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 140 e 141. 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: $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRITotal}) \leq \text{Índice de Senioridade}$. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os CRIs da 4^a emissão da Gaia, das séries 145^a e 146^a têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 74 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 Simplific Pavarini DTVM Ltda. 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 33.674 unidades de CRIs Seniores (145^a série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 14.431 Unidades de CRIs Subordinados (146^a série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 14.431 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	145 ^a série da 4 ^a emissão	146 ^a série da 4 ^a emissão
Data de emissão	16/10/2020	16/10/2020
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	CDI + 3,75%	CDI + 5%
Retrocessão		Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

4^a Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 145 e 146

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 145), Série Subordinada (nº 146). 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: $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os CRI's da 4ª emissão da Gaia, das séries 167^a e 168^a têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 188 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 VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA 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 CRI's e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRI's foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRI's no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 142.875 unidades de CRI's Seniores (167^a série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 47.625 unidades de CRI's Subordinados (168^a série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 47.625 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRI's Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI's subordinados. Dessa forma, os CRI's Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI's Seniores.

Características	167 ^a série da 4 ^a emissão	168 ^a série da 4 ^a emissão
Data de emissão	15/12/2020	15/12/2020
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	IPCA + 5%	IPCA + 8%

Retrocessão

Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

4^a Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 167 e 168

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 167), Série Subordinada (nº 168). 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: $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

c) RB Capital Companhia de Securitização S/A (“RB Capital”)

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

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) 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 212^a Série da 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 400 de 601.809 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$601.809.

Em 23 de julho de 2020 a RB Capital emitiu a 283^a e 285^a Séries da 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 100.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$100.000

Os CRIs da 211^a e 212^a Séries da 1^a Emissão da RB Capital e também o CRI da 283^a e 285^a Séries da 1^a Emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela RB Capital em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários RB Capital”) por meio de um instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários. A RB Capital instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários RB Capital, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda como agente fiduciário da 211^a e 212^a séries da 1^a Emissão da RB Capital e a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 283^a e 285^a série da 1^a Emissão da RB Capital. Os Créditos Imobiliários RB Capital 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

As principais características das 211^a, 212^a, 283^a e 285^a séries da 1^a Emissão da RB Capital são

Características	211 ^a série da 1 ^a emissão	212 ^a série da 1 ^a emissão (i)	283 ^a e 285 ^a Séries da 1 ^a emissão
Data de emissão	05/04/2019	15/07/2019	23/07/2020
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 e amortização mensais e 87,3% do valor principal no vencimento em 15 de abril de 2025
Valor nominal unitário na emissão	1	1	1
Quantidade de certificados emitidos	100.000	601.809	100.000
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 á 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 á 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, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira data de integralização das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobretaxa de 3,91% ao ano, base 252 DU, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DU decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.
Remuneração			
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 Emisora 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 Securizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora ("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 Emisora 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 Securizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora ("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 Emisora 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 Securizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emisora ("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).

- (i) Classificação de risco: em 14 de fevereiro de 2020, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 212^a Série da 1^a Emissão de CRIs da RB Capital o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de "rating" (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente

d) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Emissão	Controladora					
	2020			2019		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753 menos: despesas com emissão de CRI	43.200	76	43.276	43.200	174	43.374
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339 menos: despesas com emissão de CRI	260.000	220	260.220	390.000	1.210	391.210
102º série da 4º emissão - código 17G0848381 menos: despesas com emissão de CRI	14.618	14	14.632	14.048	40	14.088
109º série da 4º emissão - código 18F0924515 menos: despesas com emissão de CRI	36.847	36	36.883	58.830	94	58.924
131º, 132º e 133º série da 4º emissão - código 19K1139473, 19K1139655 e 19K1139656 menos: despesas com emissão de CRI	63.761	118	63.879	87.828	441	88.269
140º série da 4º emissão - código 20H0794682 menos: despesas com emissão de CRI	86.950	183	87.132			
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118 menos: despesas com emissão de CRI	100.000	449	100.449	100.000	1.260	101.260
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001 menos: despesas com emissão de CRI	601.809	5.406	607.215	601.809	15.651	617.460
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277 menos: despesas com emissão de CRI	101.053	77	101.130			
(280)			(280)			
145ª Série da 4ª emissão - código 20J0647410 menos: despesas com emissão de CRI	33.200	88	33.289			
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016 menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	1.330.306	6.668	1.336.973	1.280.546	18.870	1.299.416
Circulante	165.294	6.668	171.962	159.379	18.870	178.249
Não circulante	1.165.012	-	1.165.012	1.121.167	-	1.121.167

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

Emissão	Consolidado					
	2020			2019		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753 menos: despesas com emissão de CRI	43.200	76	43.276	43.200	174	43.374
1ª série da 7ª emissão - código 16L0195217 menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	30.000	59	30.059
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339 menos: despesas com emissão de CRI	260.000	220	260.220	390.000	1.210	391.210
102º série da 4º emissão - código 17G0848381 menos: despesas com emissão de CRI	16.917	14	16.931	30.206	40	30.246
109º série da 4º emissão - código 18F0924515 menos: despesas com emissão de CRI	42.502	36	42.538	71.608	94	71.702
131º, 132º e 133º série da 4º emissão - código 19K1139473, 19K1139655 e 19K1139656 menos: despesas com emissão de CRI	63.761	118	63.879	87.828	441	88.269
140º série da 4º emissão - código 20H0794682 menos: despesas com emissão de CRI	86.950	183	87.132			
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118 menos: despesas com emissão de CRI	100.000	449	100.449	100.000	1.260	101.260
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001 menos: despesas com emissão de CRI	601.809	5.406	607.215	601.809	15.651	617.460
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277 menos: despesas com emissão de CRI	101.053	77	101.130	(280)	-	(280)
236ª Série da 1ª emissão - código 19K1036630 menos: despesas com emissão de CRI	-	-	-	50.000	233	50.233
145ª Série da 4ª emissão - código 20J0647410 menos: despesas com emissão de CRI	33.200	88	33.289	50.000	233	50.233
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016 menos: despesas com emissão de CRI	143.351	219	143.569	50.000	233	50.233
Circulante	1.481.610	6.886	1.488.497	1.389.322	19.162	1.408.484
Não circulante	195.250	6.886	202.136	198.544	19.162	217.706
	1.286.361	-	1.286.361	1.190.779	-	1.190.779

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os saldos do têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
12 meses	171.962	178.249	202.137	217.706
24 meses	166.230	153.858	191.562	160.627
36 meses	443.170	147.039	458.574	201.441
48 meses	365.204	427.784	378.777	430.348
60 meses	111.113	371.675	122.752	373.665
> 60 meses	79.295	20.810	134.696	24.697
Total	1.336.974	1.299.416	1.488.499	1.408.484

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo Inicial	1.299.416	524.387	1.408.484	597.250
Adições	218.513	790.078	361.863	840.078
Pagamento do principal	(179.268)	(21.929)	(195.063)	(19.196)
Pagamento de juros	(43.106)	(29.410)	(43.680)	(52.698)
Juros e encargos	41.420	36.290	36.893	43.050
Alteração de critério (i)	-	-	(80.000)	-
Total	1.336.974	1.299.416	1.488.497	1.408.484

(i) Referente a alteração de controle em investidas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Alleric Participações Ltda	-	1	-	-	4.491	-	1	-
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.554	5.966	8.850	8.850	-	-	1.169	1.168
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	-	-	5.724	5.724	-	-	5.724	5.724
Cashme Soluções Financeiras Ltda	-	-	0	-	12.926	-	4	-
Cbr 044 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.490	60	46	-	-	-	-	-
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S/A	2.796	3.517	-	-	2.796	3.517	-	-
Corcovado Emp. Imob. Part.Ltda	-	-	16.797	16.797	-	-	16.797	16.797
Cury Construtora E Incorporadora S/A	14.300	81.947	-	-	14.300	81.947	-	-
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	25	34	-	-	5.359	5.359	16	-
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	1.480	4.294	-	-	3.512	15	15	0
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.629	4.631	-	-	1.475	1.475	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.197	5.582	20	23	66.514	66.150	0	17
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	39	5.472	-	-	-	-	-	-
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	98	5.716	-	-	-	-	-	-
Dona Margarida Ii Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.817	6	-	-	40	-	-	-
Goldszein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	153	142	-	3	39.287	41.193	-	3
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	5.351	2.781	-	-	5.351	2.781
Joe Horn	12.819	8.985	-	-	12.819	8.985	-	-
Jose Celso Gontijo Eng S/A	3.969	1.679	1.237	1.237	3.969	1.679	1.237	1.237
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	4.610	1.222	-	-	4.610	-	-	0
Little Hat Participações Ltda	-	-	9.059	12.647	-	-	9.059	12.647
Living 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.520	6	-	-	36	-	-	-
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.447	2	-	26	260	140	1	-
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	51.532	1	-	519	284	161	2.843	7.354
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	9	8	-	-	4.760	6.221	-	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	766	8.366	100	258	766	8.366	100	258
Magik Lz Empreend Imob Ltda	5.444	-	-	-	5.444	-	-	-
Moshe Mordena Horn	7.661	2.348	-	-	7.661	2.348	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	10.520	-	-	-	10.520	-	-	-
Plano Eucalíptio Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	4.654	-	-	-
Precon Engenharia S.A	120.389	74.019	-	-	120.389	74.019	-	-
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	10.311	-	-	1	10.311	-	-
Sabia Salvador Alende Empreendimentos	-	-	3.652	-	-	-	3.652	-
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	471	1.951	14	-	18.834	17.049	-	-
SIG Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	11.029	12.647	-	-	11.029	12.647
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	20.000	-	-	-	-	13	20.000
Spe Faicalville Incorporação I Ltda	6.060	6.165	7.881	7.881	6.060	6.165	7.881	7.881
Vix One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	140.911	129.773	-	-	2.246	2.246	364	3
Outras 647 SPE's com saldos até R\$3,5MM	59.343	51.826	30.456	26.704	33.315	31.649	24.555	22.132
	487.047	434.030	100.214	99.608	383.831	368.995	89.792	110.647

Em 31 de dezembro de 2020, na Cyrela Rjz Construtora e Empreendimento Imobiliários Ltda, há um saldo de R\$63.152 (R\$61.451 em 31 de dezembro de 2019), 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 2020, a Companhia possui dividendos a receber com a investida Cury Construtora e Incorporadora S/A que totalizam R\$14.103.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 da Companhia para o exercício de 2020, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 23 de julho de 2020 no montante de até R\$ 15.838 (no exercício de 2019, a remuneração global foi fixada em até R\$12.398).

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Conselho	2.282	1.583	2.282	1.583	7	7
Conselho fiscal	145	145	145	145	3	3
Diretoria	2.537	2.480	2.537	2.480	5	5
Encargos	993	842	993	842	-	-
	5.957	5.050	5.957	5.050	15	15
Benefícios Conselho	3.211	3.178	3.211	3.178		
Benefícios Diretoria	475	392	475	392		
	3.686	3.570	3.686	3.570		
Total	9.643	8.620	9.643	8.620		
Conselho - maior	372	269	372	269		
Conselho - menor	276	181	276	181		
Diretoria - maior	725	665	725	665		
Diretoria - menor	393	165	393	165		
Conselho fiscal - maior	48	48	48	48		
Conselho fiscal - menor	48	48	48	48		

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 ourtotas. 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	1.124	1.125
Baronesa Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	1.185	-
Cbr 014 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.086)	(1.837)
CBR 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.908)	(2.945)
Consórcio de Urbanização Jundiaí	5.574	5.643	5.574	5.643
Coroados Empreendimentos Imobiliários	-	-	261	-
Corsega Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	118	287
Country De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	1.559	1.793
Cybra De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	(584)	(584)
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(130)
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	(2.204)	(1.306)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	3.112	2.898
Cyrela Construtora Ltda	-	-	238	370
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(5.372)	(4.533)
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	612	612
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	165	-
Cyrela Jas mim Ltda	-	-	1.041	784
Cyrela Lambari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.244)	(1.246)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(270)	(270)
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	487	487
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.699)	(2.699)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.687)	(2.369)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(10.837)	(12.579)
Cyrela Urbanismo 5 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.689)	(3.570)
Dona Margarida I Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	1.257	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	244	244
JTS Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	902	-
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	183
Living Sabara Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(116)	459
Living Sabinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(207)	587
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	177
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(192)
Maracana Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	2.897	-
Pitombeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.315)	(242)
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(4.085)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	105	-
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(244)
Plano Pinheiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(2.810)
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(12.639)	-
Plano Xingu Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(2.435)
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(149)	(383)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.878)	(1.966)
Outras 10 SPE's com saldos de até R\$ 100	-	-	89	64
	5.574	5.643	(30.815)	(29.613)
Ativo Não Circulante	5.574	5.643	22.278	16.687
Passivo Circulante	-	-	(53.094)	(46.299)

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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	
	2020	2019
(+) Receita bruta total de vendas	9.216.956	8.994.816
(-) Receita bruta total apropriada	(5.861.627)	(6.028.816)
(=) Saldo de receita a apropriar	3.355.329	2.966.000
(+) Custo total dos imóveis vendidos	5.542.825	5.325.896
(-) Custo total apropriado	(3.416.992)	(3.491.406)
(=) Saldo de custo a apropriar	2.125.833	1.834.490
Resultado a apropriar	1.229.496	1.131.510

(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	
	2020	2019
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras		
Circulante	1.003.007	709.602
Não Circulante	1.122.826	1.124.888
	2.125.833	1.834.490

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	2020	2019
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	114.897	82.569
	114.897	82.569
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(1.703.790)	(1.782.231)
Receitas recebidas	1.735.899	1.848.028
	147.006	148.366
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	807.806	700.471
Total de Adiantamento de Clientes	954.812	848.837
Circulante	286.428	345.380
Não Circulante	668.384	503.457

17. PROVISÃO PARA MANUNTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2020	2019
Provisão para garantia de obra (i)	80.911	104.649
Demais provisões	-	5.475
Provisão para distrato	(3.461)	(4.324)
Total	77.450	105.800
Circulante	45.160	66.196
Não Circulante	32.290	39.604

- (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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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	
	2020	2019	2020	2019
2021	-	-	-	5.328
2022	-	-	144.587	654
2023	-	-	106.197	538
2024	-	-	41.411	-
Não Circulante	-	-	292.195	6.520
Circulante	2.521	2.516	223.567	550.548
Total	2.521	2.516	515.762	557.068

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

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$2.389 no período findo de 31 de dezembro de 2020 (Reversão de R\$4.511 em 31 de dezembro de 2019).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Processos Cíveis	4.828	4.946	94.002	69.756
Processos Tributários	3.990	600	7.619	4.153
Processos Trabalhistas	1.781	2.468	87.103	74.501
Total	10.598	8.014	188.724	148.410
Circulante	6.039	4.281	104.392	83.544
Não Circulante	4.559	3.733	84.332	64.866

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

	2020		
	Possível	Remota	Total
Cível	70.233	414	75.211
Trabalhista	14.903	117	14.971
Tributário	52.450	91.481	155.717
	137.586	92.012	245.899

	2019		
	Possível	Remota	Total
Cível	75.979	640	76.620
Trabalhista	27.642	458	28.100
Tributário	81.365	90.048	171.414
	184.986	91.148	276.136

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 2020, o valor desses processos totalizou R\$13.663 (R\$13.132 em 31 de dezembro de 2019).
- 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 2020, esse processo montava a R\$3.490 (R\$6.590 em 31 de dezembro de 2019).
- 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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

Controladora				
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
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
Adições	1.180	3.600	334	5.115
Pagamento	(1.515)	-	(649)	(2.165)
Reversão	(496)	(204)	(772)	(1.473)
Atualizações	713	(6)	400	1.108
Saldo em 31.12.2020	4.827	3.990	1.781	10.599

Consolidado				
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
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)	(94.927)
Reversão	(16.116)	(3.238)	(4.076)	(23.430)
Atualizações	12.888	748	11.441	25.077
Saldo em 31.12.2019	69.756	4.154	74.501	148.412
Adições (i)	54.673	8.170	20.007	82.851
Pagamento	(51.027)	-	(21.346)	(72.373)
Reversão (ii)	(2.922)	(4.553)	(5.939)	(13.415)
Atualizações	23.524	(153)	19.881	43.252
Saldo em 31.12.2020	94.004	7.618	87.104	188.727

- (i) Inclui a reclassificação R\$6.088, referente a alteração de controle em investidas.
(ii) Inclui a reclassificação R\$1.083, referente a alteração de controle em investidas.

Durante o ano de 2020, foram realizados pagamentos pontuais, de acordos administrativos de aproximadamente R\$6.740 reconhecidos na rubrica de outras despesas.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Circulante				
Cíveis	2.172	2.226	40.928	30.844
Tributárias	2.673	402	5.105	2.784
Trabalhistas	1.193	1.654	58.359	49.915
	6.039	4.281	104.392	83.544
Não Circulante				
Cíveis	2.655	2.720	53.074	38.911
Tributárias	1.317	198	2.514	1.369
Trabalhistas	588	814	28.744	24.587
	4.559	3.733	84.333	64.867
Total	10.598	8.014	188.725	148.410

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)).

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

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

	Consolidado	
	2020	2019
No Ativo		
IRPJ	327	264
CSLL	172	138
Subtotal	499	402
 PIS	96	77
COFINS	444	358
Subtotal	540	435
 Total	1.039	837
 Circulante	757	435
Não Circulante	283	402

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
No Passivo				
IRPJ	189.613	645	219.710	31.906
CSLL	68.261	232	83.962	16.478
Provisão para distratros	-		(5.051)	(6.370)
Subtotal	257.874	878	298.620	42.015
 PIS	65	67	8.856	9.127
COFINS	300	309	40.923	42.174
Provisão para distratros	-		(5.472)	(6.901)
Subtotal	365	376	44.307	44.400
 Total	258.239	1.253	342.927	86.415
 Circulante	-	376	28.801	30.140
Não Circulante	258.239	878	314.127	56.275

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

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	
	2020	2019	2020	2019
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	-	1
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	499	401
	-	-	499	402
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(257.874)	(878)	(258.698)	(2.261)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(4.383)	(9.034)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(35.540)	(30.719)
	(257.874)	(878)	(298.621)	(42.014)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$2.529.507 (Em 31 de dezembro de 2019, o montante era de R\$3.054.333), 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	
	2020	2019	2020	2019
Corrente	147	-	2.240	1.591
Recolhimento diferido	365	376	49.779	51.301
Provisão para distratros	-	-	(5.472)	(6.901)
	511	376	46.548	45.991

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 2020 e de 2019, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
			2020	2019
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	2.141.821	415.655	2.289.378	620.489
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(728.219)	(141.323)	(778.389)	(210.966)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalencia Patrimonial	313.505	162.046	137.942	35.428
Adições e exclusões permanentes e outros	(334.087)	(189.390)	(180.200)	(75.375)
Créditos fiscais não constituídos	(i) 367.238	168.853	151.760	(65.853)
Lucro presumido ou RET	(ii) -	-	209.005	230.593
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(381.564)	187	(459.882)	(86.172)
Impostos de Recolhimento Diferido	(256.996)	187	(262.343)	(2.956)
Impostos Correntes	(124.568)	-	(197.539)	(83.217)
	(381.564)	187	(459.882)	(86.173)

(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 2020 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2019), 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:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (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 281.391.424 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2020 (281.238.496 em 31 de dezembro de 2019).

Programa de recompra de ações / cancelamento de ações

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2020, era de R\$29,48, valor de mercado expresso em reais (R\$29,69 - valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2019) 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 2020, pode ser assim demonstrado:

	Quantidade	Valor da aquisição	Valor médio na aquisição	Valor de mercado
Saldo em 31/12/2019	15.316.495	193.202	12,61	454.747
Plano 2013 - 5 anos	-	-		
Plano 2014 - 5 Anos	(77.600)	(978)		(1.866)
Saldo em 31/12/2020	15.238.895	192.224	12,61	449.243

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 10 de dezembro de 2020 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\$600.000. O pagamento ocorreu em 29 de dezembro de 2020 aos titulares de ações da Companhia em 15 de dezembro de 2020.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 reseva 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.

	2020	2019
Lucro Líquido Atribuído aos acionistas da controladora	1.760.257	415.841
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva Legal	88.013	20.792
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	1.672.244	395.049
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	418.061	98.762
 Total de Dividendos a Pagar	 418.061	 98.762
 Total destinado à reserva de lucros	 1.254.183	 296.287

f) Reserva de Lucros (Expansão)

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, após constituição de reserva legal e da preposição de dividendos, no montante de R\$ 1.254.183, 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 2021.

g) Outras Mutações

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

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 2020, a provisão é de R\$23.289 (R\$18.000 em 31 de dezembro de 2019), 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”

Em 10 de agosto de 2020 foi exercido o último contrato outorgado pela Companhia de opção de compras de ações e não há planos vigentes para novas outorgas.

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:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Quantidades, valores e prazos dos planos

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

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

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 2020, estão descritos a seguir:

Plano	Preço Médio de Exercício	Data da Outorga	Despesa Acumulada até 12/2020	Despesa Acumulada até 12/2019
2006	14,60	04/05/2006 17/05/2007	2.744	2.744
2007	0,01	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	5.694	32.880
2014	0,01	02/05/2017 02/05/2019	5.592	5.694
2015	0,01	10/08/2015	502	442
2016	0,01	01/09/2016	-	780
		Total	152.168	152.313

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2020	2019	2020	2019	
ATIVOS FINANCEIROS	1.619.708	1.289.492	4.870.999	4.118.324	
Caixa e equivalentes de caixa	5.589	5.828	200.083	212.437	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (i)	724.945	832.824	1.822.818	1.448.061	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	346.101	2.170	346.601	2.670	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	31.834	-	31.834	-	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	18.620	8.997	2.063.554	2.069.474	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	487.047	434.030	383.831	368.995	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	5.574	5.643	22.278	16.687	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	2.394.105	2.125.132	3.513.177	3.353.113	
Empréstimos e financiamentos	918.775	540.622	1.208.621	936.686	Custo amortizado
Debêntures	-	153.860	5.886	159.105	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.336.974	1.299.416	1.488.498	1.408.484	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.521	2.516	515.762	557.067	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	35.621	29.110	151.524	134.825	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	100.214	99.608	89.792	110.647	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	(0)	-	53.094	46.299	Custo amortizado

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

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

b) Análise de sensibilidade para os ativos 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 2,77% 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 2,08% ao ano e 1,39% 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 2020. 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\$4,60, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$3,45 e R\$2,30, respectivamente.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

A partir do cenário provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para títulos e valores mobiliários. Definiu-se a taxa provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 2,94% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 2,21% ao ano e 1,47% ao ano.

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 5,02% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGPM de 3,77% ao ano e 2,51% 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 4,83% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 3,62% ao ano e 2,41% ao ano.

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

Operações Financeiras	Posição 12/2020	Fator de Risco	Cenario I Provável	Cenario II	Cenario III
Fundos de investimentos exclusivos	1.032.917	CDI	2,80%	2,10%	1,40%
Receita projetada			28.952	21.714	14.476
Fundo de investimentos diversos	70.202	CDI	5,16%	3,87%	2,58%
Receita projetada			3.620	2.715	1.810
Certificado de depósito bancário	301.072	CDI	2,08%	1,56%	1,04%
Receita projetada			6.256	4.692	3.128
Titulos do Governo – NTNBB	14.718	IPCA	2,94%	2,21%	1,47%
Receita projetada			433	325	217
Letras Financeiras	155.500	CDI	3,11%	2,33%	1,55%
Receita projetada			4.832	3.624	2.416
Certificados de Créditos Imobiliários - Sêniores	922	CDI	3,88%	2,91%	1,94%
Receita projetada			36	27	18
Outros	684.807	IGPM	5,02%	3,77%	2,51%
Receita projetada			34.377	25.783	17.189
	2.260.138		78.507	58.880	39.253

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Contas a Receber	Posição 12/2020	Fator de Risco	Cenario I Provável	Cenario II	Cenario III
Carteira performada (i) Receita projetada	829.785	IGPM	5,02% 41.656	3,77% 31.242	2,51% 20.828
Carteira não performada (i) Receita projetada	1.535.739	INCC	4,83% 74.143	3,62% 55.607	2,41% 37.072
	2.365.524		115.799	86.849	57.900

(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\$1.573.655, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com as taxas de juros que podem variar 100% do CDI até IPCA +3,91%. 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 2020, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 2,77% 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 3,46% ao ano e 4,16% 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 2020, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 12/2020	Fator de Risco	Cenario I Provável	Cenario II	Cenario III
Debêntures CYMA 01 Despesa projetada	5.886	IPCA	2,94% 173	3,68% 217	4,42% 260
CRI - 1ª Emissão (Securitizadora) Despesa projetada	43.276	CDI	2,97% 1.285	3,71% 1.607	4,46% 1.928
CRI - 8ª Emissão (Securitizadora) Despesa projetada	260.220	CDI	2,83% 7.364	3,54% 9.205	4,25% 11.046
CRI - 4ª Emissão - 102º série (Gaia) Despesa projetada	16.931	CDI	4,00% 677	5,00% 847	6,00% 1.016
CRI - 4ª Emissão - 109º série (Gaia) Despesa projetada	42.538	CDI	4,00% 1.702	5,00% 2.127	6,00% 2.552
CRI - 4ª Emissão - 131º 132º e 133º série (Gaia) Despesa projetada	63.879	CDI	8,94% 5.711	11,18% 7.138	13,41% 8.566
CRI - 4ª Emissão - 140º série (Gaia) Despesa projetada	87.132	IPCA	8,09% 7.049	10,11% 8.811	12,14% 10.573
CRI - 1º Emissão - 211º série (RB) Despesa projetada	100.449	CDI	2,77% 2.782	3,46% 3.478	4,16% 4.174
CRI - 1º Emissão - 212º série (RB) Despesa projetada	607.215	CDI	2,77% 16.820	3,46% 21.025	4,16% 25.230
CRI - 1º Emissão - 283º e 285º séries (RB) Despesa projetada	101.130	IPCA	6,97% 7.049	8,71% 8.811	10,46% 10.573
CRI - 4º Emissão - 145º série (Gaia) Despesa projetada	33.289	CDI	6,62% 6.695	8,28% 8.369	9,93% 10.042
CRI - 4º Emissão - 167º série (Gaia) Despesa projetada	143.569	IPCA	8,09% 8.181	10,11% 10.227	12,14% 12.272
	1.505.515		65.488	81.860	98.232

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 2020, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 4,60% 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, sendo uma parte remunerados com taxas de juros entre 104% a 110% do CDI e outra parte remunerados com taxas de juros entre CDI + 1,70% e CDI + 2,50%. 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 2020, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 2,77% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 3,46% ao ano e 4,16% 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 2020, o que equivale aos cenários possíveis listados.

A Companhia possui financiamentos para a construção em moeda nacional que são remunerados com as taxas de juros de 5,77% ao ano em média, acrescida à TR. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado à TR, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2020, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TR de 0,01% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” TR x pré de um ano divulgadas pela B3, para o cenário provável. A partir da taxa provável para a TR, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalcular-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, assim como a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação da TR, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2020, o que equivale aos cenários possíveis listados.

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

Operações Financeiras	Posição 12/2020	Fator de Risco	Cenario I Provável	Cenario II	Cenario III
BNDES Despesa projetada	71.912	TJLP	8,55% 6.148	9,75% 7.011	10,94% 7.867
Empréstimo nacionais Despesa projetada	419.827	% CDI	3,02% 12.695	3,78% 15.862	4,54% 19.077
Empréstimo nacionais Despesa projetada	547.678	CDI +	5,23% 28.644	5,93% 32.477	6,65% 36.421
Financiamento de obra Despesa projetada	169.783	TR	6,28% 10.662	6,28% 10.662	6,29% 10.679
	1.209.201		58.150	66.014	74.045

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

(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	2020	2019
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	164.013	dez/17	fev/22	8,30% a.a	88,70% CDI	2.335	7.244
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	20.498	jun/18	nov/19	9,20% a.a	105,05% CDI	-	44
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	14.000	jun/18	mai/20	8,70% a.a	102,24% CDI	-	150
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	93.500	out/18	jul/22	8,25% a.a	79,30% CDI	6.062	7.386
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	332.949	fev/19	set/23	8,26% a.a	105,56% CDI	19.506	13.083
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	100.000	mar/20	abr/24	6,20% a.a	79,00% CDI	2.210	-
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	199.928	mar/20	abr/24	6,20% a.a	93,00% CDI	2.174	-
						32.287	27.907

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 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia não apresentava saldo

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$8.052 em 31 de dezembro de 2020 (R\$6.665 em 31 de dezembro de 2019), sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

- **Risco COVID-19:** 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.

(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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
(+) Dívida atualizada (principal): (i)	2.253.851	2.007.959	2.697.272	2.514.381
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(1.108.468)	(840.822)	(2.401.336)	(1.663.167)
	1.145.383	1.167.137	295.936	851.214

(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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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	
	2020	2019	2020	2019
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	26.540	11.018	3.765.116	3.867.086
Loteamento	2.041	305	41.562	34.904
Provisão Para Distrato	-	-	48.464	105.628
Prestação de serviços e outras	12.348	6.071	70.655	25.100
	<u>40.929</u>	<u>17.394</u>	<u>3.925.796</u>	<u>4.032.717</u>
Deduções da receita bruta	(2.948)	(2.013)	(102.101)	(101.895)
Receita líquida	<u>37.981</u>	<u>15.381</u>	<u>3.823.695</u>	<u>3.930.822</u>
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(27.469)	(11.744)	(2.476.312)	(2.612.140)
Loteamento	(242)	148	(25.396)	(20.365)
Provisão Para Distrato	-	-	(35.830)	(67.551)
Da prestação de serviços	-	-	(35.775)	(15.054)
	<u>(27.712)</u>	<u>(11.596)</u>	<u>(2.573.313)</u>	<u>(2.715.109)</u>
	<u>10.269</u>	<u>3.785</u>	<u>1.250.382</u>	<u>1.215.713</u>

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

25. DESPESAS COM VENDAS

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Estande de vendas	(3)	-	(95.597)	(97.338)
Propaganda e publicidade (mídia)	(165)	(138)	(73.824)	(93.480)
Serviços profissionais	(1.822)	(5.380)	(66.460)	(77.605)
Manutenção de estoque pronto	(765)	(691)	(43.731)	(57.857)
Outras despesas comerciais (i)	(169)	(130)	(46.706)	(55.725)
	(2.924)	(6.339)	(326.318)	(382.005)

(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	
	2020	2019	2020	2019
Salários e Encargos	(42.000)	(39.723)	(122.898)	(113.939)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(11.982)	(11.839)	(27.943)	(15.631)
Despesa com opções em ações (stock options)	(60)	3.066	(60)	3.066
Serviços de Terceiros	(31.467)	(29.210)	(102.075)	(89.763)
Aluguel, utilidades e viagens	(11.947)	(12.367)	(17.542)	(25.773)
Indenizações para riscos diversos (i)	(3.301)	(4.043)	(71.212)	(94.928)
Outras despesas administrativas	(15.511)	(19.553)	(42.990)	(51.337)
	(116.268)	(113.669)	(384.720)	(388.305)

(i) Conforme nota explicativa 19.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

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

27. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(1.863)	(4.474)	(12.831)	(27.706)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(68.896)	(99.067)	(76.760)	(109.490)
Capitalização de juros	1.863	4.474	9.479	13.161
Variações monetárias	(644)	(630)	(10.672)	(1.273)
Despesas bancárias	(1.882)	(2.529)	(6.919)	(9.352)
Descontos Concedidos	(7)	(1)	(61)	(45)
Outras despesas financeiras	(17.622)	(11.488)	(20.166)	(15.223)
	(89.050)	(113.715)	(117.930)	(149.929)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicação financeira	94.882	77.011	130.819	114.419
Variações monetárias	5.504	4.280	16.893	13.952
Descontos Obtidos	1	0	94	496
Juros Ativos Diversos	13.772	23.278	22.527	26.469
Outras receitas financeiras	37.893	28.819	39.996	32.187
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(6.474)	(6.026)	(7.898)	(7.001)
	145.580	127.363	202.431	180.522
Resultado Financeiro	56.529	13.649	84.502	30.595

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

28. LUCRO (PREJUÍZOS) POR AÇÃO

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

	Consolidado	
	2020	2019
Lucro (Prejuízo) diluído por ação:		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	1.760.257	415.841
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	384.504	384.426
Lucro (prejuízo) básico por ação - em R\$	4,57800	1,08173
 Lucro (prejuízo) diluído por ação:		
Lucro (prejuízo) líquido do período	1.760.257	415.841
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	384.504	384.426
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	78
Média ponderada de ações em circulação - diluído	384.504	384.504
 Lucro (prejuízo) diluído por ação - em R\$	4,57800	1,08150

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”.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

(iii) MCMV : estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Minha Casa, Minha Vida”, tanto da controladora como das “Joint ventures”.

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

b) Demonstrações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado 12/2020					
	Cyrela	Living	MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida	1.904.187	1.155.663	691.869	71.975	-	3.823.695
Custo das vendas e serviços	(1.297.890)	(768.468)	(469.273)	(37.682)	-	(2.573.313)
Lucro bruto	606.296	387.195	222.596	34.293	-	1.250.381
Receitas/(Despesas) operacionais	(237.714)	(102.540)	(138.238)	(41.596)	1.474.583	954.496
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	368.581	284.655	84.357	(7.303)	1.474.583	2.204.877
Ativo Total	4.445.921	1.693.253	732.267	87.655	4.474.829	11.433.926
Passivo Total	1.402.180	669.944	233.190	196.997	3.134.986	5.637.298
Patrimônio Líquido	3.043.741	1.023.309	499.077	(109.342)	1.339.844	5.796.628

	Consolidado 12/2019					
	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	-	1.215.713
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	589.897
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

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.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE DOZE
MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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\$3.986: 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\$3.986: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Outras - R\$6.666: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) “Stand” de vendas: incêndio - R\$37, roubo - R\$1 e outros riscos - R\$8.

c) Garantias contratuais: R\$2.934

d) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$453.

e) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores – R\$104.

31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 16 de março de 2021.

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 2020.