

## Índice

### Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	8
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	12
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	13
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	14
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	18
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	21
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	23
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	24
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020	26
--	----

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 à 31/12/2019	27
--	----

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2018 à 31/12/2018	28
---	----

Demonstração de Valor Adicionado	29
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	31
---	----

Notas Explicativas	33
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	115
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	119
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	120
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	121
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2020</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	399.743
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>399.743</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	15.239
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>15.239</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	8.797.284	7.213.929	6.955.347
1.01	Ativo Circulante	865.146	653.267	834.735
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.589	5.828	1.040
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.589	5.828	1.040
1.01.02	Aplicações Financeiras	751.456	537.383	728.252
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	496.453	536.130	728.252
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	496.453	536.130	728.252
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	149	0	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	254.854	1.253	0
1.01.03	Contas a Receber	12.568	2.932	5.655
1.01.03.01	Clientes	12.568	2.932	5.655
1.01.04	Estoques	48.730	97.206	84.808
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	48.730	97.206	84.808
1.01.06	Tributos a Recuperar	120	0	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	120	0	0
1.01.06.01.02	Impostos e Contribuições a Compensar	120	0	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.415	7.597	6.291
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	5.415	7.597	6.291
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	41.268	2.321	8.689
1.01.08.03	Outros	41.268	2.321	8.689
1.01.08.03.01	Demais Contas	8.981	2.321	8.689
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros e Derivativos	32.287	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	7.932.138	6.560.662	6.120.612
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	925.830	826.482	704.325
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	228.492	296.694	143.366
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	228.492	296.694	143.366
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	31.684	0	0
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	91.247	917	0
1.02.01.04	Contas a Receber	6.052	6.065	5.663

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
1.02.01.04.01	Clientes	6.052	6.065	5.663
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	487.047	434.030	425.774
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	487.047	434.030	425.774
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	81.308	88.776	129.522
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a Compensar	67.178	74.123	71.097
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	5.574	5.643	4.595
1.02.01.10.05	Demais Contas	8.556	9.010	53.830
1.02.02	Investimentos	6.959.722	5.670.814	5.375.789
1.02.02.01	Participações Societárias	6.959.722	5.670.814	5.375.789
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.066.024	815.090	890.389
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	4.893.698	4.855.724	4.485.400
1.02.03	Imobilizado	10.344	17.593	9.414
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.344	17.593	9.414
1.02.04	Intangível	36.242	45.773	31.084
1.02.04.01	Intangíveis	36.242	45.773	31.084
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	11.966	11.965	37
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	4.434	9.192	16.461
1.02.04.01.04	Software	1.176	1.815	3.639
1.02.04.01.05	Mais Valia	18.666	22.801	10.947

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	8.797.284	7.213.929	6.955.347
2.01	Passivo Circulante	1.212.461	899.615	528.440
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	28.129	23.016	13.033
2.01.01.01	Obrigações Sociais	28.129	23.016	13.033
2.01.01.01.01	Obrigação Trabalhistas	28.129	23.016	13.033
2.01.02	Fornecedores	35.621	29.110	17.521
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	35.621	29.110	17.521
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	35.621	29.110	17.521
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.387	1.862	2.103
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.387	1.862	2.103
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	1.387	1.486	1.982
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	0	376	121
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	438.457	446.571	229.778
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	266.495	114.462	207.287
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	266.495	114.462	207.287
2.01.04.02	Debêntures	171.962	332.109	22.491
2.01.04.02.01	Debêntures	0	153.860	3.800
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários -CRI	171.962	178.249	18.691
2.01.05	Outras Obrigações	702.829	394.775	263.117
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	100.214	99.608	40.414
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	100.214	99.608	40.414
2.01.05.02	Outros	602.615	295.167	222.703
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	418.061	98.762	0
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	2.521	2.516	65.104
2.01.05.02.07	Demais Passivos	182.033	193.889	157.599
2.01.06	Provisões	6.038	4.281	2.888
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.038	4.281	2.888
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.193	1.653	2.888
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.172	2.226	0

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	2.673	402	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.080.090	1.551.938	1.278.359
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.817.292	1.547.327	1.275.643
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	652.280	426.160	620.038
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	652.280	426.160	620.038
2.02.01.02	Debêntures	1.165.012	1.121.167	655.605
2.02.01.02.01	Debêntures	0	0	149.909
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.165.012	1.121.167	505.696
2.02.03	Tributos Diferidos	258.239	878	1.398
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	258.239	878	1.398
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	258.239	878	1.398
2.02.04	Provisões	4.559	3.733	1.318
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.559	3.733	1.318
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	587	815	1.318
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.655	2.720	0
2.02.04.01.05	Provisões tributárias	1.317	198	0
2.03	Patrimônio Líquido	5.504.733	4.762.376	5.148.548
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-71.836	-65.375
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	32.131	38.592
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	2.181.645	1.438.470	1.817.996
2.03.04.01	Reserva Legal	399.909	311.896	291.104
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.973.960	1.319.777	1.723.490
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-192.224	-193.203	-196.598
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	99	-2	183

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	37.981	15.381	5.550
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-27.712	-11.596	-2.304
3.03	Resultado Bruto	10.269	3.785	3.246
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	2.075.022	398.221	-136.108
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.924	-6.339	-2.094
3.04.01.01	Despesas com Vendas	-2.924	-6.339	-2.094
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-122.225	-118.719	-105.324
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-116.268	-113.669	-100.063
3.04.02.02	Despesas com Honorários da Administração	-5.957	-5.050	-5.261
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.442.197	85.922	29.234
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimentos	1.440.689	85.921	11.107
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	1.508	1	18.127
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-164.098	-39.250	-34.582
3.04.05.01	Outras Perdas em Investimentos	-144.186	-29.422	-19.270
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-19.912	-9.828	-15.312
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	922.072	476.607	-23.342
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	922.072	476.607	-23.342
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.085.291	402.006	-132.862
3.06	Resultado Financeiro	56.530	13.648	48.373
3.06.01	Receitas Financeiras	145.580	127.363	145.344
3.06.01.01	Receitas Financeiras	145.580	127.363	145.344
3.06.02	Despesas Financeiras	-89.050	-113.715	-96.971
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-89.050	-113.715	-96.971
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.141.821	415.654	-84.489
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-381.564	187	126
3.08.01	Corrente	-124.568	0	0
3.08.02	Diferido	-256.996	187	126
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.760.257	415.841	-84.363
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.760.257	415.841	-84.363

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	4,578	1,08172	-0,33091
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	4,578	1,0815	-0,33012

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	1.760.257	415.841	-84.363
4.02	Outros Resultados Abrangentes	101	-185	-1.421
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-453	-185	-1.421
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	554	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.760.358	415.656	-85.784

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.270.850	58.970	-147.606
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.226.979	-75.005	-306.343
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	14.615	16.761	16.724
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativos	4.135	12.021	701
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial e valorização de cotas	-922.072	-476.607	23.342
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intragível	-133	0	199
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e CRI	106.011	33.697	63.431
6.01.01.06	Impostos Diferidos	-11	-79	-56
6.01.01.07	Ajuste por conversão de investimentos	-453	-185	-183
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes de IR e CS	2.141.821	415.655	-84.489
6.01.01.12	Provisão para garantia	0	0	13
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	2.584	3.808	-11
6.01.01.14	Provisão programa de pagamento em ações	60	-3.065	4.335
6.01.01.15	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-94.882	-77.011	-74.425
6.01.01.16	Provisão para risco de crédito	29	0	-255.924
6.01.01.17	Provisão resultado operacional swap	-27.404	0	0
6.01.01.18	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	555	0	0
6.01.01.19	Encargos capitalizados	2.124	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	127.736	180.209	233.450
6.01.02.02	Redução (aumento) Contas a receber	-63.477	2.321	-1.199
6.01.02.03	Redução (aumento) Imóveis a Comercializar	46.352	-12.398	-37.210
6.01.02.04	Redução (aumento) Conta Corrente com parceiros nos empreendimentos	69	-1.048	1.377
6.01.02.05	Redução (aumento) Partes Relacionadas	266.888	149.700	276.661
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	6.825	-3.026	-18.033
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	2.182	-1.306	-566
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	-6.207	51.187	9.782
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar de Imóveis	5	-62.588	-13.697
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-124.668	-496	173
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores e provisão para garantia	6.511	11.589	14.661

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01.02.14	Salários	5.113	9.983	-918
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	-11.857	36.291	2.432
6.01.02.18	Redução (aumento) Provisão paa manutenção de imóveis	0	0	-13
6.01.03	Outros	-83.865	-46.234	-74.713
6.01.03.02	Juros Pagos	-83.865	-46.234	-74.713
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-464.826	243.567	-161.676
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-7.232	-24.940	-3.460
6.02.03	Recebimento de dividendos	671.910	993.660	474.623
6.02.04	Aquisição (redução) de investimento	-1.038.746	-812.078	-498.926
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	5.396	-26.710	-3.104
6.02.06	Diminuição (aumento) em títulos e valores mobiliários	-119.179	113.635	-130.809
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	23.025	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-806.263	-297.749	260.550
6.03.01	Ingresso Novos empréstimos, financiamento e CRI	984.913	812.364	1.223.013
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-773.115	-311.351	-532.463
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-600.000	-700.000	-430.000
6.03.12	Dividendos Propostos	-418.061	-98.762	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-239	4.788	-48.732
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.828	1.040	49.772
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.589	5.828	1.040

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-265.039	1.631.673	0	-2	4.762.376
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-265.039	1.631.673	0	-2	4.762.376
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	60	-600.000	-418.061	0	-1.018.001
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	60	0	0	0	60
5.04.06	Dividendos	0	0	-600.000	0	0	-600.000
5.04.08	Dividendos Propostos	0	0	0	-418.061	0	-418.061
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.760.257	101	1.760.358
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.760.257	0	1.760.257
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	101	101
5.05.02.06	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	554	554
5.05.02.07	Ajustes por Conversão de Investimento	0	0	0	0	-453	-453
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.342.196	-1.342.196	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	88.013	-88.013	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	1.254.183	-1.254.183	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-264.979	2.373.869	0	99	5.504.733

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-261.973	2.014.594	0	183	5.148.548
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-261.973	2.014.594	0	183	5.148.548
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.066	-700.000	-98.762	0	-801.828
5.04.06	Dividendos	0	0	-700.000	-98.762	0	-798.762
5.04.08	Programa de pagamento em ações	0	-3.066	0	0	0	-3.066
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	415.841	0	415.841
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	415.841	0	415.841
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	317.079	-317.079	-185	-185
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	20.792	-20.792	0	0
5.06.04	Ajuste por conversão de investimento	0	0	0	0	-185	-185
5.06.05	Reserva de retenção de lucros	0	0	296.287	-296.287	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-265.039	1.631.673	0	-2	4.762.376

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-257.638	2.842.547	0	-56.062	5.924.591
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-255.924	0	0	-255.924
5.02.01	Adoção Inicial IFRS 9 e IFRS 15	0	0	-255.924	0	0	-255.924
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-257.638	2.586.623	0	-56.062	5.668.667
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.335	-430.000	0	0	-434.335
5.04.06	Dividendos	0	0	-430.000	0	0	-430.000
5.04.08	Programa de pagamento em ações	0	-4.335	0	0	0	-4.335
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-57.666	-84.363	57.666	-84.363
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-84.363	0	-84.363
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-57.666	0	57.666	0
5.05.02.06	Baixa de investimento no Exterior	0	0	-57.666	0	57.666	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-84.363	84.363	-1.421	-1.421
5.06.04	Ajuste por conversão de investimento	0	0	0	0	-1.421	-1.421
5.06.05	Reserva de retenção de lucros	0	0	-84.363	84.363	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-261.973	2.014.594	0	183	5.148.548

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.01	Receitas	42.438	17.395	17.204
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	40.929	17.394	7.225
7.01.02	Outras Receitas	1.509	1	9.979
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-98.170	-72.775	-61.773
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-27.712	-11.596	-2.304
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-50.545	-51.352	-52.304
7.02.04	Outros	-19.913	-9.827	-7.165
7.03	Valor Adicionado Bruto	-55.732	-55.380	-44.569
7.04	Retenções	-19.050	-28.784	-16.780
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.410	-9.492	-16.079
7.04.02	Outras	-9.640	-19.292	-701
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-9.640	-19.292	-701
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-74.782	-84.164	-61.349
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.368.290	672.491	114.540
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	922.072	476.607	-23.342
7.06.02	Receitas Financeiras	145.580	127.363	145.344
7.06.03	Outros	1.300.638	68.521	-7.462
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	1.300.638	68.521	-7.462
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.293.508	588.327	53.191
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.293.508	588.327	53.191
7.08.01	Pessoal	59.689	56.945	39.034
7.08.01.01	Remuneração Direta	44.967	43.026	37.989
7.08.01.04	Outros	14.722	13.919	1.045
7.08.01.04.01	Comissão Sobre Vendas	16	96	101
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	5.957	5.050	5.261
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	8.749	8.773	-4.317
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	384.512	1.826	1.549
7.08.02.01	Federais	384.512	1.826	1.549
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	89.050	113.715	96.971

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.08.03.01	Juros	89.050	113.715	96.971
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.760.257	415.841	-84.363
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.760.257	415.841	-84.363

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	11.433.926	9.987.778	9.829.268
1.01	Ativo Circulante	6.058.633	5.353.358	5.919.562
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	200.083	212.437	173.830
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	200.083	212.437	173.830
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.641.818	1.152.619	1.230.961
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.386.815	1.151.366	1.230.961
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	1.386.815	1.151.366	1.230.961
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	149	0	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	254.854	1.253	0
1.01.03	Contas a Receber	1.355.208	1.251.679	1.335.962
1.01.03.01	Clientes	1.355.208	1.251.679	1.335.962
1.01.04	Estoques	2.700.146	2.637.665	3.093.608
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	2.700.146	2.637.665	3.093.608
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.435	17.539	15.146
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.435	17.539	15.146
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Compensar	14.435	17.539	15.146
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.019	12.894	8.651
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	15.019	12.894	8.651
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	131.924	68.525	61.404
1.01.08.03	Outros	131.924	68.525	61.404
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	757	435	1.358
1.01.08.03.02	Despesas com Venda a Apropriar	31.965	12.608	7.555
1.01.08.03.03	Demais Contas	66.915	55.482	52.491
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	32.287	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	5.375.293	4.634.420	3.909.706
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.214.871	3.699.319	2.937.335
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	436.005	296.695	143.866
1.02.01.01.01	Titulos Designados a Valor Justo	436.005	296.695	143.866
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	31.684	0	0

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	91.747	1.417	0
1.02.01.04	Contas a Receber	708.346	817.795	612.854
1.02.01.04.01	Clientes	708.346	817.795	612.854
1.02.01.05	Estoques	1.341.441	1.996.082	1.623.314
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	1.341.441	1.996.082	1.623.314
1.02.01.07	Tributos Diferidos	283	402	1.231
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	283	402	1.231
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	383.831	368.995	289.000
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	383.831	368.995	289.000
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	221.534	217.933	267.070
1.02.01.10.03	Impostos a Compensar	125.606	139.512	138.031
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	22.278	16.687	18.185
1.02.01.10.05	Demais Contas	73.650	61.734	110.854
1.02.02	Investimentos	2.066.024	815.090	876.395
1.02.02.01	Participações Societárias	2.066.024	815.090	876.395
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.066.024	815.090	876.395
1.02.03	Imobilizado	73.436	92.389	68.899
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	73.436	92.389	68.899
1.02.04	Intangível	20.962	27.622	27.077
1.02.04.01	Intangíveis	20.962	27.622	27.077
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	11.966	11.967	74
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	4.435	9.678	18.293
1.02.04.01.04	Software	1.489	2.559	4.288
1.02.04.01.05	Mais Valia	3.072	3.418	4.422

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	11.433.926	9.987.778	9.829.268
2.01	Passivo Circulante	2.106.359	2.190.044	1.679.935
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	49.576	50.882	39.463
2.01.01.01	Obrigações Sociais	49.576	50.882	39.463
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	49.576	50.882	39.463
2.01.02	Fornecedores	151.524	134.825	121.887
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	151.524	134.825	121.887
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	151.524	134.825	121.887
2.01.03	Obrigações Fiscais	59.039	58.366	47.059
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	59.039	58.366	47.059
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	30.238	28.226	27.085
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	28.801	30.140	19.974
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	563.396	552.707	299.486
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	359.373	179.896	262.686
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	359.373	179.896	262.686
2.01.04.02	Debêntures	204.023	372.811	36.800
2.01.04.02.01	Debêntures	1.886	155.105	4.492
2.01.04.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	202.137	217.706	32.308
2.01.05	Outras Obrigações	1.133.272	1.243.524	950.930
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	89.792	110.647	29.384
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	89.792	110.647	29.384
2.01.05.02	Outros	1.043.480	1.132.877	921.546
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	418.062	98.762	0
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	53.094	46.299	46.053
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	286.428	345.380	303.968
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	223.567	550.548	405.104
2.01.05.02.07	Demais Passivos	62.329	91.888	166.421
2.01.06	Provisões	149.552	149.740	221.110
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	104.392	83.544	91.394

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	58.359	49.916	91.394
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	40.928	30.844	0
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	5.105	2.784	0
2.01.06.02	Outras Provisões	45.160	66.196	129.716
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	45.160	66.196	129.716
2.02	Passivo Não Circulante	3.530.939	2.622.291	2.611.522
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.139.609	1.951.569	2.072.002
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	849.248	756.790	1.353.150
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	849.248	756.790	1.353.150
2.02.01.02	Debêntures	1.290.361	1.194.779	718.852
2.02.01.02.01	Debêntures	4.000	4.000	153.909
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.286.361	1.190.779	564.943
2.02.03	Tributos Diferidos	314.127	56.275	61.537
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	314.127	56.275	61.537
2.02.04	Provisões	1.077.203	614.447	477.983
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	84.333	64.866	55.625
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	84.333	64.866	55.625
2.02.04.02	Outras Provisões	992.870	549.581	422.358
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	32.291	39.604	47.016
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	292.195	6.520	15.024
2.02.04.02.08	Adiantamento a Clientes	668.384	503.457	360.318
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.796.628	5.175.443	5.537.811
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-71.836	-65.375
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	32.131	38.592
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	2.181.645	1.438.470	1.817.996
2.03.04.01	Reserva Legal	399.909	311.896	291.104

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.973.960	1.319.777	1.723.490
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-192.224	-193.203	-196.598
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	99	-2	183
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	291.895	413.067	389.263

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.823.695	3.930.822	3.146.157
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.573.313	-2.715.109	-2.311.230
3.03	Resultado Bruto	1.250.382	1.215.713	834.927
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	954.495	-625.817	-782.485
3.04.01	Despesas com Vendas	-326.318	-382.005	-332.795
3.04.01.01	Com Vendas	-326.318	-382.005	-332.795
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-390.677	-393.355	-369.998
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-384.720	-388.305	-364.737
3.04.02.02	Honorários da Administração	-5.957	-5.050	-5.261
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.492.096	116.308	75.839
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimentos	1.480.549	110.587	48.008
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	11.547	5.721	27.831
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-226.318	-70.965	-263.185
3.04.05.01	Outras Perdas em Investimentos	-161.611	-46.506	-31.528
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-64.707	-24.459	-231.657
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	405.712	104.200	107.654
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	405.712	104.200	107.654
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.204.877	589.896	52.442
3.06	Resultado Financeiro	84.501	30.593	22.118
3.06.01	Receitas Financeiras	202.431	180.522	173.006
3.06.01.01	Receitas Financeiras	202.431	180.522	173.006
3.06.02	Despesas Financeiras	-117.930	-149.929	-150.888
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-117.930	-149.929	-150.888
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.289.378	620.489	74.560
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-459.882	-86.173	-68.532
3.08.01	Corrente	-197.539	-83.217	-67.433
3.08.02	Diferido	-262.343	-2.956	-1.099
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.829.496	534.316	6.028
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	1.829.496	534.316	6.028

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.760.257	415.841	-84.363
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	69.239	118.475	90.391
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	4,578	1,08172	-0,33091
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	4,578	1,0815	-0,33012

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	1.829.496	534.317	6.028
4.02	Outros Resultados Abrangentes	101	-185	-1.421
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-453	-185	-1.421
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	554	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	1.829.597	534.132	4.607
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.760.358	415.657	-85.784
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	69.239	118.475	90.391

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.129.879	689.361	864.384
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.027.133	581.103	-81.327
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado	51.163	74.678	61.369
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativos	346	1.004	0
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-405.712	-104.200	-107.654
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	-13.688	24.323	16.383
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e CRI	123.926	41.008	158.127
6.01.01.06	Impostos Diferidos	-6.033	3.700	-30.560
6.01.01.09	Ajustes a valor presente	36.450	55.097	14.593
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes de IR e CS	2.289.379	620.490	74.560
6.01.01.12	Provisão para garantia	44.966	79.868	80.603
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	40.315	1.391	3.213
6.01.01.14	Ajuste por conversão de investimento	-453	-185	-183
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-130.819	-114.419	-101.263
6.01.01.16	Provisão Programa de pagamento em ações	60	-3.065	4.335
6.01.01.17	Provisão para risco de crédito	-43.270	-98.587	-254.850
6.01.01.18	Provisão resultado operacional Swap	-27.404	0	0
6.01.01.19	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	554	0	0
6.01.01.20	Encargos Capitalizados	67.353	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	400.143	262.319	1.195.551
6.01.02.02	Redução (aumento) Contas a Receber	-358.034	-77.168	703.825
6.01.02.03	Redução (aumento) Imóveis a Comercializar	524.808	83.174	32.833
6.01.02.04	Redução (aumento) Conta Corrente Parceiro nos empreendimentos	1.203	1.744	4.833
6.01.02.05	Redução (aumento) Partes Relacionadas	283.610	100.030	40.116
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	17.010	-3.874	-10.466
6.01.02.07	Redução (aumento) Despesas com Vendas a Apropriar	-19.357	-5.053	3.993
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	-2.125	-4.243	15.861
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	-23.351	46.131	-11.934
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar de Imóveis	-41.305	136.939	186.757

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-807	1.065	-4.296
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores de Bens e Serviços	16.700	12.938	6.645
6.01.02.14	Salários	-1.306	11.419	-2.809
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	105.975	184.551	190.605
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	-29.562	-74.534	125.742
6.01.02.18	Redução (aumento) Provisão para Manutenção de Imóveis	-73.316	-150.800	-86.154
6.01.03	Outros	-297.397	-154.061	-249.840
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-194.721	-83.141	-68.640
6.01.03.02	Juros Pagos	-102.676	-70.920	-181.200
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.569.839	79.981	-151.314
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-65.985	-122.491	-71.052
6.02.03	Recebimento de dividendos	83.242	54.751	52.665
6.02.04	Aumento de investimento	-1.367.504	110.754	-24.087
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	6.313	-1.548	-2.408
6.02.06	Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	-248.930	38.515	-106.432
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	23.025	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-572.394	-730.735	-734.870
6.03.01	Ingresso Novos Empréstimos, Financiamentos e CRI	1.531.746	1.149.149	1.805.318
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-895.669	-986.450	-1.984.796
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-600.000	-700.000	-430.000
6.03.09	Aumento (Redução) na participação de acionistas não controladores	-93.569	374.438	-50.468
6.03.10	Aumento (Redução) na distribuição de dividendos dos acionistas não controladores	-96.841	-469.110	-74.924
6.03.12	Dividendos Propostos	-418.061	-98.762	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-12.354	38.607	-21.800
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	212.437	173.830	195.630
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	200.083	212.437	173.830

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-265.039	1.631.673	0	-2	4.762.376	413.067	5.175.443
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-265.039	1.631.673	0	-2	4.762.376	413.067	5.175.443
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	60	-600.000	-418.061	0	-1.018.001	-190.411	-1.208.412
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	60	0	0	0	60	0	60
5.04.06	Dividendos	0	0	-600.000	0	0	-600.000	-96.841	-696.841
5.04.08	Dividendos Propostos	0	0	0	-418.061	0	-418.061	0	-418.061
5.04.09	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-93.570	-93.570
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.760.257	101	1.760.358	69.239	1.829.597
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.760.257	0	1.760.257	69.239	1.829.496
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	101	101	0	101
5.05.02.06	Ajustes por conversão de investimento	0	0	0	0	-453	-453	0	-453
5.05.02.07	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	554	554	0	554
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.342.196	-1.342.196	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	88.013	-88.013	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	1.254.183	-1.254.183	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-264.979	2.373.869	0	99	5.504.733	291.895	5.796.628

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-261.973	2.014.594	0	183	5.148.548	389.263	5.537.811
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-261.973	2.014.594	0	183	5.148.548	389.263	5.537.811
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.066	-700.000	-98.762	0	-801.828	-94.671	-896.500
5.04.06	Dividendos	0	0	-700.000	-98.762	0	-798.762	-469.110	-1.267.873
5.04.08	Programa de pagamento em ações	0	-3.066	0	0	0	-3.066	0	-3.066
5.04.09	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	374.439	374.439
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	415.841	0	415.841	118.475	534.317
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	415.841	0	415.841	118.475	534.317
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	317.079	-317.079	-185	-185	0	-185
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	20.792	-20.792	0	0	0	0
5.06.04	Ajuste por conversão de investimento	0	0	0	0	-185	-185	0	-185
5.06.05	Reserva de retenção de lucros	0	0	296.287	-296.287	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-265.039	1.631.673	0	-2	4.762.376	413.067	5.175.443

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-257.638	2.842.547	0	-56.062	5.924.591	440.907	6.365.498
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-255.924	0	0	-255.924	-16.643	-272.567
5.02.01	Adoção Inicial IFRS 9 e IFRS 15	0	0	-255.924	0	0	-255.924	-16.643	-272.567
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-257.638	2.586.623	0	-56.062	5.668.667	424.264	6.092.931
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4.335	-430.000	0	0	-434.335	-125.392	-559.727
5.04.06	Dividendos	0	0	-430.000	0	0	-430.000	-74.924	-504.924
5.04.08	Programa de pagamento em ações	0	-4.335	0	0	0	-4.335	0	-4.335
5.04.09	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-50.468	-50.468
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-57.666	-84.363	57.666	-84.363	90.391	6.028
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-84.363	0	-84.363	90.391	6.028
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-57.666	0	57.666	0	0	0
5.05.02.06	Baixa de investimento no Exterior	0	0	-57.666	0	57.666	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-84.363	84.363	-1.421	-1.421	0	-1.421
5.06.04	Ajuste por conversão de investimento	0	0	0	0	-1.421	-1.421	0	-1.421
5.06.05	Reserva de retenção de lucros	0	0	-84.363	84.363	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-261.973	2.014.594	0	183	5.148.548	389.263	5.537.811

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.01	Receitas	3.888.882	3.932.812	3.246.950
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.877.332	3.927.089	3.231.328
7.01.02	Outras Receitas	11.550	5.723	15.622
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.054.132	-3.158.004	-2.999.065
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.524.741	-2.609.481	-2.311.230
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-464.683	-502.013	-468.386
7.02.04	Outros	-64.708	-46.510	-219.449
7.03	Valor Adicionado Bruto	834.750	774.808	247.885
7.04	Retenções	-48.172	-44.192	-34.578
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-40.908	-33.203	-33.877
7.04.02	Outras	-7.264	-10.989	-701
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-7.264	-10.989	-701
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	786.578	730.616	213.307
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.927.427	371.855	297.844
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	405.712	104.200	107.654
7.06.02	Receitas Financeiras	202.431	180.522	173.007
7.06.03	Outros	1.319.284	87.133	17.183
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	1.319.284	87.133	17.183
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.714.005	1.102.471	511.151
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.714.005	1.102.471	511.151
7.08.01	Pessoal	204.595	230.158	200.532
7.08.01.01	Remuneração Direta	152.862	196.444	172.350
7.08.01.04	Outros	51.733	33.714	28.182
7.08.01.04.01	Comissão sobre Vendas	27.143	16.099	22.698
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	5.957	5.050	5.261
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	18.633	12.565	223
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	561.984	188.068	153.703
7.08.02.01	Federais	561.984	188.068	153.703
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	117.930	149.929	150.888

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.08.03.01	Juros	117.930	149.929	150.888
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.829.496	534.316	6.028
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.760.257	415.841	-84.363
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	69.239	118.475	90.391

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# CYRELA

Mensagem da administração – 4T20 | 2020

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em um ano desafiador marcado pelo contexto da pandemia do coronavírus (COVID-19) e todos os desdobramentos que essa grave crise sanitária causou na sociedade ao longo de 2020, o setor da construção civil provou-se como um dos mais resilientes, com obras praticamente sem interrupção e contínua geração de empregos. Ajudado pelo cenário macro econômico local, que nos levou ao menor patamar de taxa de juros histórico e conseqüentemente melhores condições de compra e acesso ao crédito aos nossos clientes, a Companhia entregou fortes números operacionais, especialmente no segundo semestre.

Dessa forma, a Cyrela apresentou lançamentos que totalizaram R\$ 5,8 bilhões, sendo 34,1% superiores aos apresentados no ano de 2019, enquanto as vendas registraram R\$ 4,9 bilhões, resultado 7,4% superior ao ano de 2019. No quarto trimestre tivemos lançamentos de R\$ 2,9 bilhões e vendas de R\$ 1,9 bilhões, corroborando com o contexto macro e micro econômico em que a Companhia está inserida.

O sólido resultado operacional refletiu positivamente no resultado financeiro trimestral da Cyrela, que apresentou receita líquida operacional de R\$ 1,1 bilhão e lucro líquido de R\$ 261 milhões. O destaque do trimestre, e em linha com o bom momento operacional, foi a forte geração de caixa operacional, que atingiu R\$ 439 milhões. Dessa forma, a Companhia manteve a sua alavancagem em patamar baixo e saudável, com indicador Dívida Líquida / Patrimônio Líquido em 5,1%.

Entramos em 2021 com perspectivas positivas para o ano, com expectativa de recuperação do PIB e do emprego, além de manutenção da taxa de juros em patamares saudáveis, e preparados para entregar novamente sólidos indicadores operacionais e financeiros.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

# CYRELA

Mensagem da administração – 4T20 | 2020

### **CÂMARA DE ARBITRAGEM**

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

### **RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a KPMG Auditores Independentes ("KPMG") foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém dos auditores independentes declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

## Notas Explicativas

### 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. Nosso plano de ação visa diminuir a curva de crescimento do coronavírus no Brasil, de forma a não sobrecarregar o sistema de saúde e garantir o atendimento eficaz dos casos mais graves. Além disso, procuramos entender a melhor solução financeira para nossos clientes e fornecedores de forma a buscar a preservação dos contratos e do caixa da 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.

## Notas Explicativas

### 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,

## Notas Explicativas

**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.

## Notas Explicativas

**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.

## Notas Explicativas

### 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

## Notas Explicativas

**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 anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
  - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
  - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
  - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
  - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
  - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
  - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração

## Notas Explicativas

**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 permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

### 2.3.2 Instrumentos financeiros

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

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

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados

## Notas Explicativas

**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.

## Notas Explicativas

**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.

## Notas Explicativas

**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 do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

### 2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

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

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

### 2.3.8 Despesas antecipadas

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

### 2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora. No consolidado, as investidas classificadas como controladas em conjunto e coligadas, também são registradas pelo método de equivalência patrimonial,

## Notas Explicativas

**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”).

## Notas Explicativas

### 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

## Notas Explicativas

**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 permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.3.1 i).

### 2.3.14 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

### 2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

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

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

## Notas Explicativas

**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

## Notas Explicativas

**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

## Notas Explicativas

**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.

## Notas Explicativas

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEMENTOS 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:

<b>IFRS</b>	<b>CPC</b>	<b>Tema</b>	<b>Vigência</b>
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

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

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

## Notas Explicativas

### 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
Títulos do Governo – NTN B (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
	<b>1.102.879</b>	<b>834.994</b>	<b>2.201.253</b>	<b>1.450.731</b>
<b>Circulante</b>	<b>751.456</b>	<b>537.382</b>	<b>1.641.816</b>	<b>1.152.619</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>351.423</b>	<b>297.612</b>	<b>559.437</b>	<b>298.112</b>

- (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 Economica 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.

## Notas Explicativas

**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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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
	<b>1.032.917</b>	<b>762.050</b>

- (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.

**Notas Explicativas**

**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**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Empreendimentos concluídos</b>	<b>18.575</b>	<b>8.997</b>	<b>829.785</b>	<b>1.102.434</b>
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
<b>Contas a receber de vendas apropriado</b>	<b>18.575</b>	<b>8.997</b>	<b>2.365.524</b>	<b>2.448.914</b>
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
<b>Total do contas a receber</b>	<b>18.620</b>	<b>8.997</b>	<b>2.063.554</b>	<b>2.069.474</b>
<b>Circulante</b>	<b>12.568</b>	<b>2.932</b>	<b>1.355.208</b>	<b>1.251.679</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>6.052</b>	<b>6.065</b>	<b>708.346</b>	<b>817.795</b>

(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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>20.467</b>	<b>11.270</b>
Adições	17.038	16.838
Baixas	(7.934)	(6.579)
Reversões	(6.695)	(1.062)
<b>Saldo Final</b>	<b>22.876</b>	<b>20.467</b>

**Notas Explicativas**

**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:

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

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.

**Notas Explicativas****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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Incorporação e revenda de imóveis:</b>				
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
	<b>18.575</b>	<b>8.997</b>	<b>2.365.525</b>	<b>2.448.915</b>
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)
	<b>18.546</b>	<b>8.997</b>	<b>5.384.827</b>	<b>4.966.146</b>
<b>Circulante</b>	<b>12.494</b>	<b>2.932</b>	<b>2.017.830</b>	<b>1.940.340</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>6.052</b>	<b>6.065</b>	<b>3.366.997</b>	<b>3.025.806</b>

(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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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
<b>Total</b>	<b>18.546</b>	<b>8.997</b>	<b>5.384.827</b>	<b>4.966.146</b>

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).

## Notas Explicativas

### 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
	<b>48.730</b>	<b>97.206</b>	<b>4.041.587</b>	<b>4.633.748</b>
<b>Circulante</b>	<b>48.730</b>	<b>97.206</b>	<b>2.700.146</b>	<b>2.637.666</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.341.441</b>	<b>1.996.082</b>

- (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.

## Notas Explicativas

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS 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 Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	5000	5000	23.402	22.996	(9)	(99)	11.701	11.498	(5)	(50)
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	51.871	31.487	14.050	(66)	51.871	31.487	14.050	(66)
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	6000	6000	32.052	31.852	407	189	19.231	19.111	244	114
Carlos Petit Empreendimentos Imobiliários Ltda	7500	7500	25.879	29.534	5.356	9.388	19.409	22.130	4.017	7.041
Cashine Soluções Financeiras Ltda	(i)	10000	99.999	318.103	2	(3.319)	0	318.103	-	(3.319)
Chr 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.50	32.50	40.879	38.348	2.531	(5.394)	13.286	12.463	822	(1.753)
Chr 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8106	8106	11.966	18.516	3.498	3.532	9.700	15.010	2.836	2.863
Chr 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5000	5000	195.251	193.103	(5.828)	(7.803)	97.625	96.551	(2.914)	(3.901)
Chr 09 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5000	5000	167.665	166.895	(6.335)	(7.789)	83.833	83.448	(3.167)	(3.895)
Chr 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	57.815	116.953	26.101	68.186	57.815	116.953	26.101	68.186
Chr 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	95.377	62.734	28.255	10.838	95.377	62.734	28.255	10.838
Chr 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	10.590	19.060	2.765	(1.948)	10.590	19.060	2.765	(1.948)
Chr 049 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	23.864	6.202	8.195	2.740	23.864	6.202	8.195	2.740
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	5000	5000	140.289	125.163	35.226	(4.098)	70.145	62.582	17.613	(2.049)
Chr 062 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6000	6000	27.323	27.100	3.298	12.776	16.394	16.240	7.666	1.979
Chr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	10000	99.999	17.791	11.078	(916)	(15)	11.077	(916)	(15)
Chr 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	16.700	8.505	2.076	9	16.700	8.505	2.076	9
Chr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	94.86	10000	48.825	56.130	73.001	(125)	46.316	56.130	69.249
Chr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99.99	99.99	86.681	43.006	(72)	(1)	86.681	43.002	(72)	(1)
Chr 097 Empreendimentos Imobiliários	99.99	99.99	13.030	-	(1)	-	13.028	-	(1)	-
Chr Mag& R L1 Empreendimentos Imobiliários	7500	7500	15.799	1.71	12.656	-	15.799	1.71	9.92	(1)
Chr Mag& R L01 Empreendimentos Imobiliários	7500	7500	15.228	2.634	5.858	(2)	11.421	1.975	4.294	(1)
Chr Mag& R L04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7500	7500	17.665	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	113.447
Cyma 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	19.99	20.00	11.985	2.240	12.015	(26)	2.396	4.48	2.402
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	7500	7500	26.225	9.815	16.768	15.149	19.691	7.361	12.576	11.362
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	48.241	49.130	(2.467)	5.655	48.241	49.130	(2.467)	5.655
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	28.191	20.416	13.961	5.009	28.191	20.416	13.961	5.009
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	12.287	48.343	(37.259)	(54)	12.287	48.343	(37.259)	(54)
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	15.761	13.143	1.738	1.336	15.761	13.143	1.738	1.336
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	69.629	0	3	1	69.629	0	3	1
Cyrela Brazil Realty Rfp Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	75.097	71.959	(599)	(626)	75.097	71.959	(599)	(626)
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	66.359	39.853	2.034	4.045	66.359	39.853	2.034	4.045
Cyrela D'01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	33.294	34.136	(880)	(76)	33.294	34.136	(880)	(76)
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	10000	10000	13.829	15.935	(357)	(4.399)	13.829	15.935	(357)	(4.399)
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	30.979	5.297	1.006	894	30.979	5.297	1.006	894
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	19.987	22.169	6.263	(21.291)	19.987	22.169	6.263	(21.291)
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	35.234	57.819	(14.227)	(12.246)	35.234	57.819	(14.227)	(12.246)
Cyrela Gerbera Empreendimentos Imobiliários Ltda	8000	8000	35.131	25.373	16.859	6.078	28.105	20.298	13.487	4.863
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliária Ltda	7500	7500	84.205	48.473	37.123	7.092	63.154	36.355	27.842	5.319
Cyrela Imobiliária Ltda	10000	10000	28.195	22.880	6.093	(1.169)	28.195	22.880	6.093	(1.169)
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda	7200	7200	17.330	16.571	759	842	12.478	11.931	547	606
Cyrela Indonésia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	88.25	10000	27.788	21.152	(966)	265	24.523	21.151	(800)
Cyrela Magik& Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8000	8000	42.890	32.829	13.020	15.067	34.512	26.263	10.416	12.053
Cyrela Magik& Naxca Empreendimentos Imobiliários Ltda	7500	7500	21.544	31.556	2.093	14.955	16.158	23.667	1.569	11.216
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	62.875	46.833	348	(3.090)	62.875	46.833	348	(3.090)
Cyrela Malásia Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	12.435	12.350	(667)	(2.486)	12.435	12.350	(667)	(2.486)
Cyrela Monthlan Empreendimentos Imobiliários S.A	10000	10000	87.353	139.965	13.904	5.264	87.353	139.965	13.904	5.264
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	160.304	161.266	(37)	1.478	160.304	161.266	(37)	1.478
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	35.704	41.901	(3.530)	(11.877)	35.704	41.901	(3.530)	(11.877)
Cyrela Nomanidia Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	32.596	43.994	9.144	12.824	32.596	43.994	9.144	12.824
Cyrela Pacífico Empreendimentos Imobiliários S/A	8000	8000	29.400	29.385	15	(10)	23.520	23.508	12	(8)
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	47.93	10000	10.645	2.480	5.794	801	5.102	2.480	2.777
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	82.861	100.928	(11.746)	(2.358)	82.861	100.928	(11.746)	(2.358)
Cyrela Perla Empreendimentos Imobiliária Ltda	10000	10000	30.730	25.537	9.134	10.287	30.730	25.537	9.134	10.287
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	36.631	28.286	(63)	(6)	36.631	28.286	(63)	(6)
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	10.295	5.224	561	(361)	10.295	5.224	561	(361)
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	121.597	75.626	110.073	46.661	121.597	75.626	110.073	46.661
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	380.471	322.294	(2.927)	(17.825)	380.471	322.294	(2.927)	(17.825)
Cyrela Rj Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	84.17	84.17	69.793	79.670	1.093	(26.354)	58.745	67.057	920	(22.182)
Cyrela Rj Empreendimentos Imobiliários Ltda	59.90	59.90	13.199	13.903	509	(7.640)	7.906	8.328	305	(4.577)
Cyrela Rj Jcontijio Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.00	25.00	53.705	55.225	2.814	3.251	13.426	13.806	704	813
Cyrela Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda	5000	5000	41.065	48.034	(6.970)	(2.986)	20.532	24.017	(3.485)	(1.499)
Cyrela Toluca Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	37.566	15.280	10.908	6.135	37.566	15.280	10.908	6.135
Cyrela Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	42.236	37.902	19.198	(186)	42.236	37.902	19.198	(186)
Cyrela Vermont De Investimento Imobiliária Ltda	85.00	85.00	13.502	13.548	(250)	(23)	11.477	11.516	(213)	(20)
Cyrela Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	27.398	20.095	7.413	3.432	27.398	20.095	7.413	3.432
Emporio Jardim Shoppings Centers S.A.	8000	8000	12.467	10.737	2.269	592	9.974	8.590	1.815	474
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	10000	10000	37.413	13.428	(13)	(10.004)	11.472	11.414	(11)	(8.504)
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	10000	10000	21.215	19.700	9.678	2.640	21.215	19.700	9.678	2.640
Forest Hill De Investimento Imobiliária Ltda	25.00	25.00	10.098	10.098	0	(3)	2.525	2.524	0	(1)
Golkszein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	565.102	608.854	20.458	45.391	565.102	608.854	20.458	45.391
Gr 03 Incorporações E Participações Ltda	10000	10000	11.991	11.254	2.751	2.533	11.991	11.254	2.751	2.533
Hamilias Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	37.976	10.285	10.831	425	37.976	10.285	10.831	425
Incema Incorporados Ltda	5000	5000	51.548	58.743	(10.367)	(134)	25.774	29.371	(5.184)	(67)
Laplace Investimentos Imobiliários SPE Ltda	(i)	7000	-	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
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	2000	2000	32.999	36.905	4.657	17.569	6.600	7.381	931	3.514
Lavvi Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	3000	3000	24.518	13.080	11.099	(2.055)	7.355	3.924	3.330	(617)
Lb 3017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S.A	10000	10000	37.413	35.538	17.094	34.575	37.413	35.538	17.094	34.575
Living 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	32.126	27.536	3.264	4.085	32.126	27.536	3.264	4.085
Living Araraquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	11.837	3.194	(1.106)	(2)	11.837	3.194	(1.106)	(2)
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	5000	5000	62.472	57.192	11.421	9.312	31.236	28.596	5.710	4.656
Living Caboeira Empreendimentos Imobiliária Ltda	10000	10000	15.099	8.299	8.224	570	15.099	8.299	8.224	570
Living Cacoal Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	20.485	11.160	1.830	(319)	20.485	11.160	1.830	(319)
Living Catingão Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	18.719	14.914	4.162	(459)	30.724	14.914	5.298	3.204
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	10000	10000	10.638	28.472	2.465	3.497	10.638	28.472	2.465	3.497

## Notas Explicativas

## CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEMENTOS 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 (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	3000	3000	12.220	12.219	1	(2)	3.666	3.666	0	(0)
Peru 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 Imobiliários S/A	(i)	33,50	230,145	87.969	132.204	95.816	651.888	43.985	68.630	47.948
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	28.397	42.057	(3.661)	(904)	17.038	25.234	(2.196)	(542)
Plucon 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	(i)	70,00	49,00	10,659	13,405	(1,797)	10,348	7,461	6,568	(1,258)
Queiroz 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
Ruvenna 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 Burtis 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	10.715	8.301
Selzer Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	100,00	100,00	33.178	(20.684)	(34.768)	(38.106)	33.178	(34.768)	(38.106)	(38.106)
Sig 10 Empreendimentos	50,00	50,00	72.771	65.778	21.768	(53)	36.386	32.889	10.884	(26)
Sk Realty 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)	(838)	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)
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	28.976	27.226	1.763	414	17.385	16.335	1.058	249
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe 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
Visual Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda	(i)	100,00	99,99	15,489	1,948	(13,538)	(5,562)	15,489	1,948	(13,538)
Outras 353 SPFs com PL até 10MM			334.486	451.753	(14.183)	37.649	436.641	569.976	(34.622)	(3.395)
<b>Sub-total</b>							<b>6.937.859</b>	<b>5.634.411</b>	<b>936.614</b>	<b>481.192</b>
Capitalização de Juros (ii)							<b>21.863</b>	<b>36.402</b>	<b>(14.539)</b>	<b>(4.585)</b>
<b>Total</b>							<b>6.959.722</b>	<b>5.670.814</b>	<b>922.072</b>	<b>476.607</b>

(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
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2018</b>	<b>5.375.789</b>	<b>876.395</b>
Subscrição / (Redução) de capital	812.757	(110.764)
Dividendos	(993.660)	(54.741)
Equivalência patrimonial	476.607	104.200
Capitalização dos Juros	(679)	-
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2019</b>	<b>5.670.814</b>	<b>815.090</b>
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)	-
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2020</b>	<b>6.959.722</b>	<b>2.066.024</b>

(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 &amp; Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$182 milhões com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A.

## Notas Explicativas

## CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS 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
Al 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)
Andora Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	20.167	2.948	17.219	20.205	44.421	3.951	40.470	33.713
Bello Vilarinho 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)	20.717	3.455	26.262	1.358
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	152.632	100.761	51.871	14.050	31.634	146	31.487	(66)
Carpa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	33.676	1.624	32.052	407	43.778	11.926	31.852	189
Carlos Peit Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	32.401	6.523	25.879	5.356	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)
Chr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	34.564	8.457	26.107	1.443	52.910	2.628	50.282	(6.490)
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	80.255	39.376	40.879	2.531	72.719	34.371	38.348	(5.394)
Chr 021 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.520	6.554	11.966	3.498	28.605	10.000	18.516	2.532
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	267.265	72.014	195.251	(5.828)	265.245	72.143	193.103	(7.803)
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	243.268	75.602	167.665	(6.335)	242.243	75.348	166.895	(7.789)
Chr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	66.372	8.557	57.815	26.101	131.024	14.071	116.953	68.186
Chr 040 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	122.237	26.860	95.377	28.255	104.859	42.125	62.734	10.838
Chr 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.698	23.108	10.590	2.765	29.247	10.187	19.060	(1.948)
Chr 049 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	26.073	2.209	23.864	8.195	12.903	6.301	6.202	2.740
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	165.890	25.230	140.289	35.226	130.642	5.479	125.163	(4.098)
Chr 052 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	70,33	78,00	37.976	10.653	27.323	3.298	39.006	11.906	12.776
Chr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	48.553	30.763	17.791	(916)	25.450	14.372	11.078	(15)
Chr 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.013	1.312	16.700	2.076	12.510	3.804	8.505	9
Chr 060 Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	64.232	15.407	48.825	48.825	73.001	56.258	56.130	(125)
Chr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	97.024	10.343	86.681	(72)	93.052	50.046	43.006	(1)
Chr 097 Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	13.130	101	13.030	(1)	-	-	-	-
Chr Magik 03 Lz Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	30.431	15.232	15.199	12.656	1.026	5	1.021	(1)
Chr Magik Lz 01 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	19.734	4.306	15.228	5.888	2.644	10	2.634	(2)
Chr 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	16.992	631	15.961	1.687	16.444	617	15.827
Ccisa 03 Incorporadora Ltda	(i)	15,48	24,13	67.234	19.271	47.963	11.635	64.772	23.412	6.754
Ccisa 04 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	20.627	744	19.883	4.083	20.115	945	19.170
Ccisa 05 Incorporadora Ltda	(i)	15,48	24,13	103.357	22.541	80.816	27.325	98.249	65.291	26.819
Ccisa 71 Incorporadora Ltda	(i)	30,97	48,25	33.949	19.997	13.952	4.876	68	74	(6)
Ccisa20 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	56.948	22.144	34.804	20.914	26.569	25.902	667
Ccisa22 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	11.587	403	11.184	4.340	7.378	6.723	655
Ccisa25 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	15.145	2.230	12.914	3.296	27.738	14.863	12.875
Ccisa27 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	13.930	2.911	11.019	5.601	34.729	27.090	7.639
Ccisa30 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	34.317	21.379	12.939	22.250	50.493	41.548	8.946
Ccisa45 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	98.105	86.586	11.519	20.255	57.234	54.865	2.470
Ccisa50 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	31.844	14.310	17.534	3.273	13.368	14.000	(692)
Ccisa51 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	78.580	58.765	19.815	6.883	817	834	(17)
Ccisa54 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	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
Ccisa59 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	78.146	62.867	15.279	7.960	2.701	2.746	(45)
Ccisa62 Incorporadora Ltda	(i)	30,94	48,20	111.245	80.661	30.584	19.633	3.956	3.994	(37)
Ccisa66 Incorporadora Ltda	(i)	30,97	-	23.521	6.073	17.448	(74)	-	-	-
Chilian Investimentos Imobiliários Ltda	(i)	15,48	24,13	17.023	465	16.558	349	28.010	451	27.559
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
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 Aconegas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	51.257	3.017	48.241	(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 Belgarda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	69.634	5	69.629	3	2	2	0	1
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	100,00	100,00	67.206	(7.891)	75.097	(599)	65.143	(6.816)	71.959	(626)
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 DF 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.582	288	33.294	(890)	34.468	331	34.136	(76)
Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,02	51,02	11.291	617	10.674	(1.588)	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 Extrema 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	84.206	37.123	49.188	715	48.473	7.092
Cyrela Imobiliária Ltda	100,00	100,00	37.053	8.858	28.195	6.093	31.024	8.144	22.880	(1.169)
Cyrela Índico 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 Magik 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 Magik Naxa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	37.869	2.164	35.704	(3.530)	45.612	3.712	41.901	(11.877)
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	83.370	20.495	62.875	348	55.695	4.861	46.833	(3.090)
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	14.617	2.183	12.435	(667)	15.292	2.942	12.350	(2.486)
Cyrela Monthlane 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	160.304	(37)	178.250	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

## Notas Explicativas

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS 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			
	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	(183)	28.875	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 Imobiliária Ltda	100,00	100,00	32.855	2.125	30.730	9.134	27.456	1.919	25.537	10.287
Cyrela Piacema 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	99.527	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 Rj 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 Rj Empreendimentos Imobiliários Ltda	97,45	97,45	15.426	2.227	13.199	509	21.010	7.107	13.903	(7.640)
Cyrela Rj Jcgentio Empreendimentos Imobiliária Ltda	43,00	43,00	115.866	62.161	53.705	2.814	119.992	64.767	55.225	3.251
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda	83,00	83,00	52.411	1.516	50.894	12.667	48.753	7.820	40.933	4.155
Cyrela Suscia 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	23.532	1.040	22.492	(20)
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	90,00	90,00	52.411	1.516	50.894	12.667	48.753	7.820	40.933	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	21	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	23.213	2.922	20.191	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 Toleca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	43.993	6.427	37.566	34.109	18.829	15.280	6.135	(186)
Cyrela Trentino 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 Investimentos 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 Gaaberto 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
Dogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	12.739	1.299	11.439	(109)	10.929	581	10.348	(211)
Emmerin Incorporações Ltda	(i)	30,94	29.182	1.346	27.836	(1.978)	49.194	19.824	29.370	16.373
Emporio Jardim Shopping Centers S.A.	80,00	80,00	16.562	4.095	12.467	2.269	13.834	3.097	10.737	592
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	85,00	85,00	13.499	2	13.497	(13)	13.428	0	13.428	(10004)
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	100,00	100,00	61.043	39.828	21.215	9.678	58.620	38.920	19.700	2.600
Foerst Hill De Investimento Imobiliária Ltda	49,45	49,45	10.099	0	10.098	0	10.098	0	10.098	(3)
Galera 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	27.965	5.569	22.396	(343)	2.029	577	1.452	1.523
Gcw Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	20.859	1.400	19.459	12.497	6.944	2	6.942	(4)
Goldzein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	597.903	32.801	565.102	20.458	630.518	21.664	608.854	45.391
Gc 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
Inacem Incorporações Ltda	50,00	50,00	64.900	13.351	51.548	(10.567)	59.286	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 Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	36.466	4.829	31.637	526	35.301	4.190	31.111	3.598
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliária	(i)	24,77	38,60	14.560	1.099	12.651	9.110	50.454	24.619	12.537
Lamballe Incorporadora Ltda	(i)	58,58	68,95	21.014	717	20.297	(241)	890	20.538	6.562
Laplace Investimentos Imobiliários SPE Ltda	(i)	70,00	-	33.871	11.365	22.506	(1.174)	-	-	-
Lavvi Carlo Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	24,27	42,30	81.124	30.274	50.850	27.742	67.211	37.000	30.121
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
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	25,82	45,00	122.379	86.125	36.254	(1.874)	31.797	14.956	16.841
Lavvi Londres Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	20,66	36,00	60.575	28.683	31.892	14.455	49.727	30.295	19.432
Lavvi Madri Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	40,66	56,00	57.745	24.747	32.999	4.657	57.750	20.845	36.905
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	25,82	-	89.912	40.552	49.360	17.261	-	-	-
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	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
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	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	34.578
Living 001 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.566	1.439	32.126	3.354	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	42.331	(5.911)
Living Apiai Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	57.562	7.206	50.356	9.131	119.818	11.168	108.650	15.657
Living Araraquara 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	57.192	9.312
Living Botas Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	37.766	1.056	36.710	22	765	4.199	(3.434)
Living Cabreua Empreendimentos Imobiliários 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 Caixa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.707	4.422	12.284	12.258	77.761	18.088	59.705	19.454
Living Cedro 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	639.874	13.963	625.910	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	(27.560)	67.890	17.505	49.985	(2.961)
Living Pirassununga Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.709	12.962	14.747	9.288	12.531	804	11.727	3.286
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	85.587	16.397	69.190	7.467	81.657	16.933	64.724	3.544
Living Salinas 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	4.570	24.471	(3.839)	52.203	1.675	50.528	(1.812)
Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	26.152	5.102	21.050	2.139	24.842	3.117	21.725	5.288
Living Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	19.344	1.259	18.085	2.780	23.171	1.846	21.325	256
Laanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	64.586	5.814	58.772	2.709	93.436	2.863	90.574	(1.472)
Luminarias Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	24.596	4.447	20.148	(215)	20.785	3.139	17.646	(37)
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	28.333	3.484	24.849	(5.800)	49.070	18.453	30.617	18.956
Magnum Investimento Imobiliária Ltda	30,00	30,00	12.220	0	12.220	1	12.220	1	12.219	(2)

## Notas Explicativas

## 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				
	2020	2019	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	
Mant Empreendimentos Imobiliários S/A	(i)	21,48	33,78	18.453	375	18.078	(5.978)	24.425	349	24.056	2.281
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)
Oxaca 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+ Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.810	21.380	21.674	(30)	22.509	2.008	21.500	(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 Amazona 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	1.248	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	18.735	8.518	16.656
Plano Anuarica 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 Cabreuva Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	81.912	68.276	13.636	14.739	5.800	688	5.112	(1.077)
Plano Cambui 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 Cedo Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	30.107	1.037	29.070	2.756	103.363	103	10.091	1.588
Plano Conjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	50.790	486	50.304	(899)	235	(478)	713	(43)
Plano Coqueiro 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 Flamboyant 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 Guara Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	117.886	102.296	14.590	15.362	46.192	38.953	7.239	(787)
Plano Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	11.473	812	10.661	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	50,00	75.062	30.566	44.496	13.978	40.665	24.524	16.141	(540)
Plano Jaboa Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	13.540	253	13.287	(140)	2.577	1.034	1.542	(366)
Plano Joazeira Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	21.926	136	21.790	(102)	524	(230)	554	(154)
Plano Lineira 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 Linoeiro 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 Maggolia 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 Palmeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda		86,41	86,41	12.401	378	12.022	(1.141)	2.263	127	2.136	(481)
Plano Paraba 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	1.474	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 Válcia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	26.837	877	25.960	4.206	27.421	14.789	12.632	22.140
Plano Xingú Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	33,50	50,00	59.495	38.838	20.657	12.093	36.920	35.213	1.707	4.675
Placem Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		15,48	24,13	18.613	2.744	15.869	3.142	17.094	4.367	12.727	(2.189)
Pre 52 Empreendimentos Imobiliários Spe	(i)	70,00	49,00	21.916	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)	19.296	5.891	13.405	10.348
Queiroz Galvao 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 Ovíres Empreendimentos Participações Ltda	(i)	15,48	24,13	45.938	19.098	26.840	6.299	57.660	33.561	24.099	6.077
R033 Via Eta 3000 Empreendimentos Participações Ltda	(i)	15,48	24,13	19.816	2.787	17.029	7.867	51.462	25.776	16.686	7.856
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	20.233	2.118	18.115	3.838	40.674	12.181	28.493	(1.911)
Rua Dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	40.707	2.486	38.221	13.636	78.641	4.414	74.227	20.548
SCP CCISA 19 Incorporadora Ltda	(i)	24,77	38,60	12.328	1.067	11.261	(135)	20.996	12.601	17.396	3.845
Scp Veredas Burtis 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	63.690	(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 Catão Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	27.143	11.924	15.219	(4.585)	21.152	9.527	11.625	(508)
Sk Demostenes Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	26.613	11.367	15.246	(49)	1	0	0	(6)
Sk Joaquim Pereira 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 Realy Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	228.955	67.087	161.868	(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 Barbacena 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 R3 Ltda		50,00	50,00	53.168	119	53.049	(429)	53.462	96	53.366	(818)
Spe Chi Cy Incorporações Ltda		50,00	50,00	18.361	1.793	16.568	(1.535)	19.863	1.776	18.087	(1.560)
Tamios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		60,00	60,00	29.120	144	28.976	1.763	27.510	284	27.226	414
Terropolis 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	6.663	(277)
Vinsou 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 Veredas - Consultoria Imobiliária Ltda		100,00	100,00	24.348	8.859	15.489	(13.538)	3.962	2.015	1.948	(5.562)
Vvns 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 com PL até 10MM				3.248.776	2.514.185	734.591	(12.717)	2.956.060	1.996.888	959.171	112.164

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

## Notas Explicativas

### CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS 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 Villainho 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 Imobiliários S/A	60,00	60,00	32.052	31.852	407	189	19.231	19.111	244	114
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	40.879	38.348	2.531	(5.394)	13.286	12.463	822	(1.753)
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	140.289	125.163	35.226	(4.098)	70.145	62.382	17.613	(2.049)
Cury Construtora Incorporadora S/A	30,97	48,25	489.464	213.698	160.814	160.212	151.575	103.109	113.847	77.302
Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	51,02	51,02	10.674	12.092	(1.368)	(976)	5.446	-	(698)
Forest Hill De Investimento Imobiliária Ltda	50,00	50,00	10.098	10.098	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
Gcw Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	19.459	6.942	12.497	(4)	11.676	4.165	7.498	(2)
Itacema 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	2.598	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 e Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	(i)	33,50	50,00	230.145	87.969	132.204	95.816	651.088	-	43.958
Plarcon 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
Queiroz Gubiao 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 Vendas Curitiba 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 Bnsil 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)
Tamoios 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)	(5.839)
							<b>2.066.024</b>	<b>815.090</b>	<b>405.712</b>	<b>104.200</b>

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

## Notas Explicativas

### 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”.

## Notas Explicativas

**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:

Controladora								
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benefeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Total
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>1.361</b>	<b>5.921</b>	<b>11.295</b>	<b>374</b>	<b>92</b>	<b>29.357</b>	<b>-</b>	<b>48.400</b>
Adições	561	-	-	-	-	1.109	14.177	15.847
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>1.922</b>	<b>5.921</b>	<b>11.295</b>	<b>374</b>	<b>92</b>	<b>30.466</b>	<b>14.177</b>	<b>64.247</b>
Adições	60	4	1.808	-	-	366	1.292	3.530
Baixas	(576)	-	-	-	(92)	-	(1.870)	(2.538)
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>1.406</b>	<b>5.925</b>	<b>13.103</b>	<b>374</b>	<b>0</b>	<b>30.832</b>	<b>13.599</b>	<b>65.239</b>

  

Controladora								
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benefeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Total
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>(1.231)</b>	<b>(5.313)</b>	<b>(11.003)</b>	<b>(341)</b>	<b>(92)</b>	<b>(21.006)</b>	<b>-</b>	<b>(38.986)</b>
Depreciações	(82)	(324)	(140)	(27)	-	(2.598)	(4.496)	(7.668)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>(1.313)</b>	<b>(5.637)</b>	<b>(11.143)</b>	<b>(368)</b>	<b>(92)</b>	<b>(23.604)</b>	<b>(4.496)</b>	<b>(46.654)</b>
Depreciações	(45)	(190)	(364)	(6)	-	(2.833)	(4.939)	(8.377)
Baixas	41	-	-	-	92	-	-	133
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>(1.317)</b>	<b>(5.827)</b>	<b>(11.507)</b>	<b>(374)</b>	<b>(0)</b>	<b>(26.437)</b>	<b>(9.435)</b>	<b>(54.898)</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2019</b>	<b>609</b>	<b>284</b>	<b>152</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>6.862</b>	<b>9.681</b>	<b>17.593</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2020</b>	<b>89</b>	<b>97</b>	<b>1.596</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>4.395</b>	<b>4.166</b>	<b>10.344</b>

  

Consolidado									
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benefeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>5.690</b>	<b>13.112</b>	<b>17.054</b>	<b>1.083</b>	<b>162</b>	<b>45.799</b>	<b>-</b>	<b>225.262</b>	<b>308.163</b>
Adições	1.291	1.720	-	-	-	1.525	17.024	102.453	124.013
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	(59.638)	(59.638)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>6.981</b>	<b>11.693</b>	<b>17.054</b>	<b>1.083</b>	<b>162</b>	<b>47.325</b>	<b>17.024</b>	<b>210.317</b>	<b>311.638</b>
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)
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>5.145</b>	<b>11.701</b>	<b>20.782</b>	<b>1.085</b>	<b>38</b>	<b>46.950</b>	<b>22.410</b>	<b>167.679</b>	<b>275.791</b>

  

Consolidado									
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benefeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>(4.710)</b>	<b>(12.588)</b>	<b>(16.454)</b>	<b>(999)</b>	<b>(161)</b>	<b>(31.464)</b>	<b>-</b>	<b>(172.887)</b>	<b>(239.263)</b>
Baixas	-	2.465	-	0	-	-	-	21.857	24.322
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	(59.638)	(59.638)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>(5.128)</b>	<b>(10.760)</b>	<b>(16.779)</b>	<b>(1.052)</b>	<b>(162)</b>	<b>(36.611)</b>	<b>(5.659)</b>	<b>(143.099)</b>	<b>(219.250)</b>
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
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>(4.879)</b>	<b>(11.104)</b>	<b>(17.465)</b>	<b>(1.074)</b>	<b>(38)</b>	<b>(40.155)</b>	<b>(13.192)</b>	<b>(114.449)</b>	<b>(202.355)</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2018</b>	<b>980</b>	<b>524</b>	<b>600</b>	<b>84</b>	<b>1</b>	<b>14.335</b>	<b>-</b>	<b>52.375</b>	<b>68.899</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2019</b>	<b>1.853</b>	<b>933</b>	<b>275</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>10.174</b>	<b>11.364</b>	<b>67.219</b>	<b>92.389</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2020</b>	<b>266</b>	<b>596</b>	<b>3.318</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>6.795</b>	<b>9.218</b>	<b>53.230</b>	<b>73.437</b>

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

## Notas Explicativas

### 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 á 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
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>37</b>	<b>72.788</b>	<b>25.380</b>	<b>98.205</b>	<b>142.717</b>	<b>240.922</b>
Adições	11.966	-	-	11.966	23.875	35.841
Baixas	(37)	-	-	(37)	-	(37)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>11.966</b>	<b>72.788</b>	<b>25.380</b>	<b>110.134</b>	<b>166.592</b>	<b>276.726</b>
Adições	-	72	768	841	-	841
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>11.966</b>	<b>72.860</b>	<b>26.148</b>	<b>110.975</b>	<b>166.592</b>	<b>277.567</b>

  

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
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>-</b>	<b>(56.327)</b>	<b>(21.741)</b>	<b>(78.068)</b>	<b>(131.770)</b>	<b>(209.838)</b>
Amortizações	-	(7.269)	(1.824)	(9.093)	(12.022)	(21.115)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>-</b>	<b>(63.596)</b>	<b>(23.565)</b>	<b>(87.161)</b>	<b>(143.792)</b>	<b>(230.953)</b>
Amortizações	-	(4.830)	(1.408)	(6.238)	(4.135)	(10.373)
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>(68.426)</b>	<b>(24.973)</b>	<b>(93.399)</b>	<b>(147.926)</b>	<b>(241.325)</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2018</b>	<b>37</b>	<b>16.461</b>	<b>3.639</b>	<b>20.137</b>	<b>10.947</b>	<b>31.084</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2019</b>	<b>11.966</b>	<b>9.192</b>	<b>1.815</b>	<b>22.972</b>	<b>22.801</b>	<b>45.773</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2020</b>	<b>11.966</b>	<b>4.434</b>	<b>1.175</b>	<b>17.576</b>	<b>18.666</b>	<b>36.242</b>

**Notas Explicativas**

**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					
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>74</b>	<b>89.716</b>	<b>38.714</b>	<b>128.503</b>	<b>133.960</b>	<b>262.464</b>
Adições	11.966	-	385	12.351	-	12.351
Baixas	(72)	-	-	(72)	-	(72)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>11.968</b>	<b>89.716</b>	<b>39.099</b>	<b>140.782</b>	<b>133.960</b>	<b>274.743</b>
Adições	-	339	1.127	1.466	-	1.466
Baixas	-	(267)	(444)	(711)	-	(711)
Alteração de critério (i)	(2)	-	(555)	(556)	-	(556)
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>11.966</b>	<b>89.789</b>	<b>39.227</b>	<b>140.981</b>	<b>133.960</b>	<b>274.942</b>

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

(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.

**Notas Explicativas**

**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:

	<b>Controladora</b>		
	<b>2019</b>	<b>Amortização</b>	<b>2020</b>
<b>Mais-valia na Companhia</b>			
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 Imobiliário 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
<b>Total</b>	<b>22.801</b>	<b>(4.135)</b>	<b>18.666</b>
	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>Amortização</b>	<b>2020</b>
<b>Mais-valia na Companhia</b>			
Cyma Desenvolvimento Imobiliário 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
<b>Total</b>	<b>3.418</b>	<b>(346)</b>	<b>3.072</b>

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

**10. EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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)
<b>Total</b>	<b>918.776</b>	<b>540.622</b>	<b>1.208.621</b>	<b>936.686</b>
<b>Circulante</b>	<b>266.496</b>	<b>114.462</b>	<b>359.373</b>	<b>179.896</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>652.280</b>	<b>426.160</b>	<b>849.248</b>	<b>756.790</b>

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

**Notas Explicativas****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	-
					<b>32.287</b>	<b>27.907</b>

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%
<b>Total</b>	<b>1.031.226</b>	<b>620.695</b>	

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).

**Notas Explicativas**

**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
<b>Total</b>	<b>918.776</b>	<b>540.621</b>	<b>1.208.620</b>	<b>936.685</b>

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Saldo Inicial</b>	<b>540.622</b>	<b>827.325</b>	<b>936.686</b>	<b>1.615.836</b>
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)	-
<b>Total</b>	<b>918.776</b>	<b>540.622</b>	<b>1.208.621</b>	<b>936.685</b>

(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:

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

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

**Notas Explicativas**

**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:

	<b>CYMA 01</b>
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
Títulos 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
	<b>Consolidado</b>
	<b>CYMA 01</b>
Debêntures a Pagar	4.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	1.886
Gastos	-
<b>Total</b>	<b>5.886</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.886</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>4.000</b>

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.

**Notas Explicativas**

**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
<b>Total</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Saldo Inicial</b>	<b>153.860</b>	<b>153.710</b>	<b>159.105</b>	<b>158.401</b>
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
<b>Total</b>	<b>(0)</b>	<b>153.860</b>	<b>5.886</b>	<b>159.105</b>

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

## Notas Explicativas

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

## Notas Explicativas

### 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 1ª e 8ª emissões, são:

Características	1ª série da 1ª emissão (i)	1ª série da 8ª emissão (i / ii)
Data de emissão	14/06/2011	09/05/2018
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1º 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	Não houve
Cláusulas contratuais restritivas	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela 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).

- (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 1ª série da 8ª 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 4ª emissão da Gaia, da 102ª e 103ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 256 por Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 792 CRIs Seniores (102ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$100, perfazendo R\$79.210 e 210 CRIs Subordinados (103ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$100, perfazendo R\$21.056 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em

## Notas Explicativas

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

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

Características	102ª série da 4ª emissão	103ª série da 4ª emissão	109ª série da 4ª emissão	110ª série da 4ª emissão
Data de emissão	06/07/2017	06/07/2017	20/06/2018	20/06/2018
Data de amortização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização
Valor nominal unitário na emissão	100,0104	100,30634	126,22735	126,34077
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.
Retorno	Não houve		Não houve	
Cláusulas 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 ("Pagamento dos CRIs Seniores"), sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRIs Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) ("Evento de Pagamento dos CRIs Seniores"). Pagamento dos CRIs Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado, mensalmente, que a razão entre a (i) o valor do pagamento devido aos CRIs Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for inferior a 80% (oitenta por cento) e superior ou igual a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora ("Evento de Pagamento dos 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 Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for inferior a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora; e (ii) houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $VPLCR\ Senior / VPL\ CR\ Total \leq 80\%$		Pagamento dos CRIs Seniores: Os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cyrela CCI Emitidos 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 soma 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 Créditos Imobiliários Totais e dos Créditos Imobiliários Cyrela CCI Emitidos serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado, mensalmente, que a razão entre a (i) o valor do pagamento devido aos CRIs Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for inferior a 80% (oitenta por cento) e superior ou igual a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora ("Evento de Pagamento dos 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 Seniores no período, e (ii) a soma dos valores totais recebidos no período, for inferior a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora; e (ii) houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $Saldo\ CR\ Senior / VPL\ CR\ Total \leq 80\%$	

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

## Notas Explicativas

### 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\$ 10.582; 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 Securitizadora, Séries 131, 132, 133 e 134. A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 131), Série Mezanino 1 (nº 132), Série Mezanino 2 (nº 133), Série Subordinada (nº 134) e todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2 / VPL CRI Total) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (CVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância à CVM 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 2008.

Cláusulas contratuais restritivas

## Notas Explicativas

### 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 4ª emissão da Gaia, das séries 140ª e 141ª 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 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 86.465 unidades de CRIs Seniores (140ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,01; e 37.056 Unidades de CRIs Subordinados (141ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,01, 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	140ª série da 4ª emissão	141ª série da 4ª 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

4ª 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: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ 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.

## Notas Explicativas

### 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 4ª emissão da Gaia, das séries 145ª e 146ª 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 (145ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 14.431 Unidades de CRIs Subordinados (146ª 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	145ª série da 4ª emissão	146ª série da 4ª 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

4ª 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: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ 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.

## Notas Explicativas

### 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 4ª emissão da Gaia, das séries 167ª e 168ª 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 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 142.875 unidades de CRIs Seniores (167ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 47.625 unidades de CRIs Subordinados (168ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 47.625 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	167ª série da 4ª emissão	168ª série da 4ª 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

4ª 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.

## Notas Explicativas

### 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 211ª Série da 1ª 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 212ª Série da 1ª 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 283ª e 285ª Séries da 1ª 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 211ª e 212ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital e também o CRI da 283ª e 285ª Séries da 1ª 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 211ª e 212ª séries da 1ª Emissão da RB Capital e a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 283ª e 285ª série da 1ª 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.

## Notas Explicativas

### 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<sup>a</sup>, 212<sup>a</sup>, 283<sup>a</sup> e 285<sup>a</sup> séries da 1<sup>a</sup> Emissão da RB Capital são

Características	211 <sup>a</sup> série da 1 <sup>a</sup> emissão	212 <sup>a</sup> série da 1 <sup>a</sup> emissão (i)	283 <sup>a</sup> e 285 <sup>a</sup> Séries da 1 <sup>a</sup> 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	601.800	100.000
Remaneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	As Debêntures lastro terão o seu Valor Nominal Unitário ou 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 CRIs farão jus corresponde a uma sobretaxa de 3,91% ao ano, base 252 DI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DI decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.
Retrossão	Não houve	Não houve	Não houve
Cláusulas contratuais restritivas	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

- (i) Classificação de risco: em 14 de fevereiro de 2020, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 212<sup>a</sup> Série da 1<sup>a</sup> 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:

**Notas Explicativas**

**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	43.200	76	43.276	43.200	174	43.374
menos:						
Despesas com emissão de CRI	(125)	-	(125)	-	-	-
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339	260.000	220	260.220	390.000	1.210	391.210
menos:						
despesas com emissão de CRI	(2.502)	-	(2.502)	(4.253)	-	(4.253)
102ª série da 4ª emissão - código 17G0848381	14.618	14	14.632	14.048	40	14.088
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
109ª série da 4ª emissão - código 18F0924515	36.847	36	36.883	58.830	94	58.924
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
131ª, 132ª e 133ª série da 4ª emissão - código 19K1139473, 19K1139655 e 19K1139656	63.761	118	63.879	87.828	441	88.269
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
140ª série da 4ª emissão - código 20H0794682	86.950	183	87.132			
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-			
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	100.000	449	100.449	100.000	1.260	101.260
menos:						
despesas com emissão de CRI	(853)	-	(853)	(1.197)	-	(1.197)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	601.809	5.406	607.215	601.809	15.651	617.460
menos:						
despesas com emissão de CRI	(7.371)	-	(7.371)	(9.719)	-	(9.719)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	101.053	77	101.130			
menos:						
despesas com emissão de CRI	(280)	-	(280)			
145ª Série da 4ª emissão - código 20J0647410	33.200	88	33.289	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	-	-	-	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	<b>1.330.306</b>	<b>6.668</b>	<b>1.336.973</b>	<b>1.280.546</b>	<b>18.870</b>	<b>1.299.416</b>
<b>Circulante</b>	<b>165.294</b>	<b>6.668</b>	<b>171.962</b>	<b>159.379</b>	<b>18.870</b>	<b>178.249</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.165.012</b>	<b>-</b>	<b>1.165.012</b>	<b>1.121.167</b>	<b>-</b>	<b>1.121.167</b>

**Notas Explicativas**

**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	43.200	76	43.276	43.200	174	43.374
<b>menos:</b>						
Despesas com emissão de CRI	(125)	-	(125)	-	-	-
1ª série da 7ª emissão - código 16L0195217	-	-	-	30.000	59	30.059
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 8ª emissão - código 18E0907339	260.000	220	260.220	390.000	1.210	391.210
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	(2.502)	-	(2.502)	(4.253)	-	(4.253)
102ª série da 4ª emissão - código 17G0848381	16.917	14	16.931	30.206	40	30.246
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
109ª série da 4ª emissão - código 18F0924515	42.502	36	42.538	71.608	94	71.702
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
131ª, 132ª e 133ª série da 4ª emissão - código 19K1139473, 19K1139655 e 19K1139656	63.761	118	63.879	87.828	441	88.269
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
140ª série da 4ª emissão - código 20H0794682	86.950	183	87.132	-	-	-
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	100.000	449	100.449	100.000	1.260	101.260
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	(853)	-	(853)	(1.197)	-	(1.197)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	601.809	5.406	607.215	601.809	15.651	617.460
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	(7.371)	-	(7.371)	(9.719)	-	(9.719)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	101.053	77	101.130	-	-	-
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	(280)	-	(280)	-	-	-
236ª Série da 1ª emissão - código 19K1036630	-	-	-	50.000	233	50.233
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	(160)	-	(160)
145ª Série da 4ª emissão - código 20J0647410	33.200	88	33.289	50.000	233	50.233
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	(160)	-	(160)
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	143.351	219	143.569	50.000	233	50.233
<b>menos:</b>						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	(160)	-	(160)
	<b>1.481.610</b>	<b>6.886</b>	<b>1.488.497</b>	<b>1.389.322</b>	<b>19.162</b>	<b>1.408.484</b>
<b>Circulante</b>	<b>195.250</b>	<b>6.886</b>	<b>202.136</b>	<b>198.544</b>	<b>19.162</b>	<b>217.706</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.286.361</b>	<b>-</b>	<b>1.286.361</b>	<b>1.190.779</b>	<b>-</b>	<b>1.190.779</b>

**Notas Explicativas****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
<b>Total</b>	<b>1.336.974</b>	<b>1.299.416</b>	<b>1.488.499</b>	<b>1.408.484</b>

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Saldo Inicial</b>	<b>1.299.416</b>	<b>524.387</b>	<b>1.408.484</b>	<b>597.250</b>
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)	-
<b>Total</b>	<b>1.336.974</b>	<b>1.299.416</b>	<b>1.488.497</b>	<b>1.408.484</b>

(i) Referente a alteração de controle em investidas

## Notas Explicativas

### CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS 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
Ariozona Investimento Imobiliária Ltda	-	-	5.724	5.724	-	-	5.724	5.724
Cashme Soluções Financeiras Ltda	-	-	0	-	12.926	-	4	-
Chr 04 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	-	-	-
Goldsztein 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 Hsi 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	-	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 Mondenai Hom	7.661	2.348	-	-	7.661	2.348	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A	10.520	-	-	-	10.520	-	-	-
Plano Eucalipto 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 1 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	39.343	51.826	30.456	26.704	33.315	31.649	24.555	22.132
	<b>487.047</b>	<b>434.030</b>	<b>100.214</b>	<b>99.608</b>	<b>383.831</b>	<b>368.995</b>	<b>89.792</b>	<b>110.647</b>

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.

## Notas Explicativas

### 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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>		<b>Total de membros</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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	-	-
	<b>5.957</b>	<b>5.050</b>	<b>5.957</b>	<b>5.050</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Benefícios Conselho	3.211	3.178	3.211	3.178		
Benefícios Diretoria	475	392	475	392		
	<b>3.686</b>	<b>3.570</b>	<b>3.686</b>	<b>3.570</b>		
<b>Total</b>	<b>9.643</b>	<b>8.620</b>	<b>9.643</b>	<b>8.620</b>		
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		

## Notas Explicativas

**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 outorgas. As perdas / ganhos relacionadas a contratos ainda em andamento (em período de vesting) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

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

**Notas Explicativas**

**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS 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 EMPREENDEIMENTOS**

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 Jundiá	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 Jasmin 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 1 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 Sabino 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 SPEs com saldos de até R\$ 100	-	-	89	64
	<b>5.574</b>	<b>5.643</b>	<b>(30.815)</b>	<b>(29.613)</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>5.574</b>	<b>5.643</b>	<b>22.278</b>	<b>16.687</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(53.094)</b>	<b>(46.299)</b>

**Notas Explicativas**

**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.

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

(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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Valores não refletidos nas demonstrações financeiras</b>		
Circulante	1.003.007	709.602
Não Circulante	1.122.826	1.124.888
	<b>2.125.833</b>	<b>1.834.490</b>

**Notas Explicativas**

**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**

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

**17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS**

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

- (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.

## Notas Explicativas

### 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	-
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>292.195</b>	<b>6.520</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.521</b>	<b>2.516</b>	<b>223.567</b>	<b>550.548</b>
<b>Total</b>	<b>2.521</b>	<b>2.516</b>	<b>515.762</b>	<b>557.068</b>

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

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$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
<b>Total</b>	<b>10.598</b>	<b>8.014</b>	<b>188.724</b>	<b>148.410</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.039</b>	<b>4.281</b>	<b>104.392</b>	<b>83.544</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>4.559</b>	<b>3.733</b>	<b>84.332</b>	<b>64.866</b>

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

**Notas Explicativas**

**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>2020</b>		
	<b>Possível</b>	<b>Remota</b>	<b>Total</b>
Cível	70.233	414	75.211
Trabalhista	14.903	117	14.971
Tributário	52.450	91.481	155.717
	<b>137.586</b>	<b>92.012</b>	<b>245.899</b>
	<b>2019</b>		
	<b>Possível</b>	<b>Remota</b>	<b>Total</b>
Cível	75.979	640	76.620
Trabalhista	27.642	458	28.100
Tributário	81.365	90.048	171.414
	<b>184.986</b>	<b>91.148</b>	<b>276.136</b>

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.

**Notas Explicativas**

**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:

	<b>Controladora</b>			
	<b>Cíveis</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>2.866</b>	<b>28</b>	<b>1.314</b>	<b>4.207</b>
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
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>4.946</b>	<b>600</b>	<b>2.468</b>	<b>8.014</b>
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
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>4.827</b>	<b>3.990</b>	<b>1.781</b>	<b>10.599</b>

  

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Cíveis</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>92.465</b>	<b>2.191</b>	<b>52.364</b>	<b>147.020</b>
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
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>69.756</b>	<b>4.154</b>	<b>74.501</b>	<b>148.412</b>
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
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>94.004</b>	<b>7.618</b>	<b>87.104</b>	<b>188.727</b>

(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.

## Notas Explicativas

**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
<b>Circulante</b>				
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
	<b>6.039</b>	<b>4.281</b>	<b>104.392</b>	<b>83.544</b>
<b>Não Circulante</b>				
Cíveis	2.655	2.720	53.074	38.911
Tributárias	1.317	198	2.514	1.369
Trabalhistas	588	814	28.744	24.587
	<b>4.559</b>	<b>3.733</b>	<b>84.333</b>	<b>64.867</b>
<b>Total</b>	<b>10.598</b>	<b>8.014</b>	<b>188.725</b>	<b>148.410</b>

## 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)).

**Notas Explicativas**

**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:

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

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

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

**Notas Explicativas****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
<b>No ativo circulante e não circulante</b>				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	-	1
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	499	401
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>499</b>	<b>402</b>
<b>No passivo circulante e não circulante</b>				
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)
	<b>(257.874)</b>	<b>(878)</b>	<b>(298.621)</b>	<b>(42.014)</b>

**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 distratos	-	-	(5.472)	(6.901)
	<b>511</b>	<b>376</b>	<b>46.548</b>	<b>45.991</b>

## Notas Explicativas

### 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
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>2.141.821</b>	<b>415.655</b>	<b>2.289.378</b>	<b>620.489</b>
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) <b>Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL</b>	<b>(728.219)</b>	<b>(141.323)</b>	<b>(778.389)</b>	<b>(210.966)</b>
(+/-) <b>Efeito da alíquota nominal sobre:</b>				
Resultado de Equivalência 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
(=) <b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(381.564)</b>	<b>187</b>	<b>(459.882)</b>	<b>(86.172)</b>
Impostos de Recolhimento Diferido	(256.996)	187	(262.343)	(2.956)
Impostos Correntes	(124.568)	-	(197.539)	(83.217)
	<b>(381.564)</b>	<b>187</b>	<b>(459.882)</b>	<b>(86.173)</b>

(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:

## Notas Explicativas

### 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:

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

#### 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.

## Notas Explicativas

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

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

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.

## Notas Explicativas

**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:

**Notas Explicativas**

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

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.

**Notas Explicativas**

**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:

<b>Plano</b>	<b>Preço Médio de Exercício</b>	<b>Data da Outorga</b>	<b>Despesa Acumulada até 12/2020</b>	<b>Despesa Acumulada até 12/2019</b>
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
		<b>Total</b>	<b>152.168</b>	<b>152.313</b>

**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.

**Notas Explicativas**

**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	
<b>ATIVOS FINANCEIROS</b>	<b>1.619.708</b>	<b>1.289.492</b>	<b>4.870.999</b>	<b>4.118.324</b>	
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
<b>PASSIVOS FINANCEIROS</b>	<b>2.394.105</b>	<b>2.125.132</b>	<b>3.513.177</b>	<b>3.353.113</b>	
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.

## Notas Explicativas

### 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.

<u>Operações Financeiras</u>	<u>Posição 12/2020</u>	<u>Fator de Risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
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
Títulos do Governo – NTN B	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
	<b>2.260.138</b>		<b>78.507</b>	<b>58.880</b>	<b>39.253</b>

**Notas Explicativas**

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

(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:

**Notas Explicativas**

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

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

## Notas Explicativas

### 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 recalculou-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	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	71.912	TJLP	8,55%	9,75%	10,94%
Despesa projetada			6.148	7.011	7.867
Empréstimo nacionais	419.827	% CDI	3,02%	3,78%	4,54%
Despesa projetada			12.695	15.862	19.077
Empréstimo nacionais	547.678	CDI +	5,23%	5,93%	6,65%
Despesa projetada			28.644	32.477	36.421
Financiamento de obra	169.783	TR	6,28%	6,28%	6,29%
Despesa projetada			10.662	10.662	10.679
	<b>1.209.201</b>		<b>58.150</b>	<b>66.014</b>	<b>74.045</b>

#### 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.

## Notas Explicativas

### 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	-
						<b>32.287</b>	<b>27.907</b>

#### 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

## Notas Explicativas

### 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.

## Notas Explicativas

**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)
	<b>1.145.383</b>	<b>1.167.137</b>	<b>295.936</b>	<b>851.214</b>

(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.

**Notas Explicativas**

**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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Receita bruta</b>				
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
	<b>40.929</b>	<b>17.394</b>	<b>3.925.796</b>	<b>4.032.717</b>
Deduções da receita bruta	(2.948)	(2.013)	(102.101)	(101.895)
<b>Receita líquida</b>	<b>37.981</b>	<b>15.381</b>	<b>3.823.695</b>	<b>3.930.822</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>				
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)
	<b>(27.712)</b>	<b>(11.596)</b>	<b>(2.573.313)</b>	<b>(2.715.109)</b>
	<b>10.269</b>	<b>3.785</b>	<b>1.250.382</b>	<b>1.215.713</b>

## Notas Explicativas

### 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)
	<b>(2.924)</b>	<b>(6.339)</b>	<b>(326.318)</b>	<b>(382.005)</b>

(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)
	<b>(116.268)</b>	<b>(113.669)</b>	<b>(384.720)</b>	<b>(388.305)</b>

(i) Conforme nota explicativa 19.

**Notas Explicativas**

**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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Despesas financeiras:</b>				
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)
	<b>(89.050)</b>	<b>(113.715)</b>	<b>(117.930)</b>	<b>(149.929)</b>
<b>Receitas financeiras:</b>				
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)
	<b>145.580</b>	<b>127.363</b>	<b>202.431</b>	<b>180.522</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>56.529</b>	<b>13.649</b>	<b>84.502</b>	<b>30.595</b>

## Notas Explicativas

**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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Lucro (Prejuízo) diluído por ação:</b>		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	1.760.257	415.841
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	384.504	384.426
<b>Lucro (prejuízo) básico por ação - em R\$</b>	<b>4,57800</b>	<b>1,08173</b>
<b>Lucro (prejuízo) diluído por ação:</b>		
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
<b>Média ponderada de ações em circulação - diluído</b>	<b>384.504</b>	<b>384.504</b>
<b>Lucro (prejuízo) diluído por ação - em R\$</b>	<b>4,57800</b>	<b>1,08150</b>

### 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”.

## Notas Explicativas

### 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)
<b>Lucro bruto</b>	<b>606.296</b>	<b>387.195</b>	<b>222.596</b>	<b>34.293</b>	<b>-</b>	<b>1.250.381</b>
Receitas/(Despesas) operacionais	(237.714)	(102.540)	(138.238)	(41.596)	1.474.583	954.496
<b>Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>368.581</b>	<b>284.655</b>	<b>84.357</b>	<b>(7.303)</b>	<b>1.474.583</b>	<b>2.204.877</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>4.445.921</b>	<b>1.693.253</b>	<b>732.267</b>	<b>87.655</b>	<b>4.474.829</b>	<b>11.433.926</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>1.402.180</b>	<b>669.944</b>	<b>233.190</b>	<b>196.997</b>	<b>3.134.986</b>	<b>5.637.298</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.043.741</b>	<b>1.023.309</b>	<b>499.077</b>	<b>(109.342)</b>	<b>1.339.844</b>	<b>5.796.628</b>

  

	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)
<b>Lucro bruto</b>	<b>555.030</b>	<b>390.969</b>	<b>266.324</b>	<b>3.389</b>	<b>-</b>	<b>1.215.713</b>
Despesas operacionais	(299.131)	(135.068)	(148.359)	(48.416)	5.158	(625.816)
<b>Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>255.899</b>	<b>255.900</b>	<b>117.966</b>	<b>(45.027)</b>	<b>5.158</b>	<b>589.897</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>4.151.644</b>	<b>1.988.058</b>	<b>856.905</b>	<b>91.588</b>	<b>2.899.582</b>	<b>9.987.778</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>1.149.702</b>	<b>490.537</b>	<b>392.044</b>	<b>172.702</b>	<b>2.607.349</b>	<b>4.812.334</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.001.942</b>	<b>1.497.521</b>	<b>464.861</b>	<b>(81.114)</b>	<b>292.233</b>	<b>5.175.444</b>

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.

## Notas Explicativas

### 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.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da  
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
São Paulo – SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

### Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1(i), as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (“POC”)

Notas explicativas 2.2 (i), 2.3.1(i) e 24 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria Como nossa auditoria conduziu esse assunto

A Companhia e suas controladas efetuam o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção com base no Percentual de Conclusão (“POC” – “Percentage of completion”) dos respectivos empreendimentos e unidades imobiliárias comercializadas. A determinação do estágio de conclusão das unidades imobiliárias e seus respectivos custos a incorrer, os quais são utilizados na determinação do montante de receitas a serem reconhecidas, requer da Companhia e suas controladas um alto grau de julgamento. Devido ao volume de transações, os julgamentos envolvidos nas estimativas dos custos a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desses julgamentos sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e os investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, consideramos esse assunto como principal assunto de auditoria.

Avaliamos o desenho e os controles chaves implementados pela Companhia e suas controladas no processo de determinação do estágio de conclusão das respectivas unidades imobiliárias e das estimativas de custos a incorrer.

Por meio de amostragem, inspecionamos as formalizações das aprovações internas dos orçamentos das obras em andamento.

Confrontamos, também, por amostragem, o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro, e obtivemos as explicações sobre essas variações. Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado.

Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia nas suas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a receita reconhecida e as respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Recuperabilidade dos ativos ("impairment") – estoques imobiliários e contas a receber

Notas explicativas 2.3.5, 2.3.6 (i), 5 e 6 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria Como nossa auditoria conduziu esse assunto

A Companhia e suas controladas possuem um volume significativo de estoque de unidades imobiliárias em diversas fases de desenvolvimento, mensurados pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor, e contas a receber por venda de unidades imobiliárias, controlados diretamente pela Companhia ou por meio de sociedades coligadas.

Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar os valores contábil desses estoques e as perdas esperadas das contas a receber, e os investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial das demonstrações financeiras individuais. Como consequência, consideramos esse assunto como principal assunto de auditoria.

Para os estoques concluídos e em construção, com base em amostragem, analisamos a documentação e as premissas que suportam a avaliação da Companhia e suas controladas quanto ao valor realizável líquido desses ativos, incluindo a comparação do valor de realização de ativos semelhantes.

Também com base em uma amostragem, avaliamos a consistência dos dados e premissas, utilizados nos demonstrativos de cálculo do valor realizável líquido dos terrenos elaborados pela Companhia e suas controladas, bem como, os planos de negócios e as devidas aprovações internas e comparamos o valor realizável líquido com o valor contábil dos terrenos.

Para os estoques a receber, avaliamos os critérios e premissas utilizadas pela Companhia para o cálculo das perdas esperadas destes ativos. Em base de amostragem, inspecionamos os documentos que suportam estas avaliações.

Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia nas suas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável os saldos de estoques imobiliários e contas a receber, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Transações de venda de participação societária das investidas "Plano&Plano", "Cury" e "Lavvi"

Notas explicativas 7(d) das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria Como nossa auditoria conduziu esse assunto

No exercício de 2020, as controladas Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Plano&Plano") e Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi") e a coligada Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Cury"), efetuaram Oferta Pública Inicial – IPO de suas ações.

As Ofertas Públicas Inicial envolveram vendas parciais de ações detidas pela Companhia e teve como consequência a perda de controle das investidas Plano&Plano e Lavvi.

As transações de venda de participações acionárias envolveram o montante de R\$1.327 bilhões. Conforme CPC 36 – Demonstrações Consolidadas, caso ocorra a perda de controle em uma controlada, os valores contábeis relacionadas à controlada deverão ser desreconhecidos, a contrapartida recebida e e qualquer investimento remanescente retido na ex-controlada reconhecido pelo seu valor justo, e qualquer diferença resultante deve ser reconhecida como um ganho ou perda no resultado.

Uma vez que estas transações envolveram a perda de controle das investidas Plano&Plano e Lavvi e a alienação de participações societárias em valores relevantes com efeitos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto como principal assunto de auditoria. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, reuniões periódicas com a Companhia e o Comitê de Auditoria para compreender os impactos dessas transações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020.

Analisamos os efeitos decorrentes da perda de controle sobre as investidas Plano&Plano e Lavvi e o desreconhecimento dos ativos e passivos dessas investidas e da redução na participação da Cury nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Adicionalmente, efetuamos a leitura dos prospectos, Acordos de Acionistas e outras documentações vinculadas à essas transações, para validação dos resultados auferidos no exercício.

Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas avaliamos a metodologia de avaliação do valor justo dos investimentos remanescentes, após a perda de controle.

Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia nas suas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável, a mensuração dos investimentos remanescentes e do ganho relacionado à perda de controle sobre essas investidas, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos

relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores. A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

#### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

#### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou

regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC SP259915/O-0

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso III, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

O Conselho Fiscal da CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES (“Companhia”), no exercício da competência prevista no artigo 163 da Lei 6.404/76, em reunião realizada nesta data, após o exame do (i) Relatório Anual da administração do exercício de 31.12.2020, (ii) das Demonstrações Financeiras de 31.12.2020; e (iii) da Proposta de Distribuição de Dividendos, conclui, com base nos exames efetuados e considerando ainda o Parecer dos Auditores Independentes, o qual não contém ressalvas, por unanimidade, que os referidos documentos refletem adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e que estão em condições de serem apresentadas ao Conselho de Administração.

São Paulo, 16 de março de 2021.

Conselheiros Fiscais

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 16 de março de 2021.

À Diretoria

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso V, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (KPMG Auditores Independentes) referentes às informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 16 de março de 2021.

À Diretoria.