

**GOLDZSTEIN CYRELA
EMPREENDEMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de
2019 e 2018 acompanhadas do Relatório dos
Auditores Independentes

GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2019 e 2018

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações do resultado.....	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos acionistas e administradores

Goldzstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Goldzstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes as posições patrimoniais e financeiras, individuais e consolidadas da Goldzstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os desempenhos individuais e consolidados de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos nessas datas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas estão descritas na seção a seguir intitulada: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia 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 (CFC) 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 nº 2.1. as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

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 nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando divulgando quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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;
- Concluímos 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 contábeis 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 manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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.

São Paulo, 25 de setembro de 2020.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 031.056/O-2


Henrique Silva Premoli
Contador CRC 1SP-250.993/O-6


Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP- 302.257/O-5

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2019 e 2018
 (Em Milhares de Reais)

ATIVO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2019	2018	2019	2018			2019	2018	2019	2018
Circulante		57.326	106.412	630.678	640.438	Circulante		14.535	17.461	104.663	105.418
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	781	1.069	5.094	7.507	Fornecedores de bens e serviços		1.621	1.767	15.421	10.309
Títulos e valores mobiliários	4	1.686	4.165	108.120	68.216	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	12	(0)
Contas a receber	5	9.461	20.410	167.278	191.482	Provisão para manutenção de imóveis	14	2.358	2.543	8.572	6.201
Imóveis a comercializar	6	39.652	79.332	337.701	364.846	Impostos e contribuições a recolher		335	246	3.047	2.503
Impostos e contribuições a compensar		1	2	8	9	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17	219	344	4.413	2.644
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17	-	-	1	0	Salários, encargos sociais e participações		804	813	2.428	2.161
Despesas com vendas a apropriar		-	-	2.155	1.263	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	44.759	52.465
Despesas Antecipadas		2.515	1.325	2.804	1.325	Dividendos a pagar		-	4.781	-	4.781
Demais contas		3.231	109	7.517	5.790	Obrigações a pagar com partes relacionadas	10	1.252	5.522	11.476	5.522
Não Circulante		573.193	579.357	209.140	202.620	Adiantamentos de clientes	13	-	-	1.978	15.537
Realizável a longo prazo		65.992	78.727	167.152	129.072	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	16	5.246	-	8.373	-
Contas a receber	5	12.340	13.045	44.958	23.188	Demais contas		2.700	1.446	4.184	3.295
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	11	244	244	244	244	Não Circulante		7.129	8.185	76.922	38.268
Créditos a receber com partes relacionadas	10	41.839	40.579	47.601	41.628	Exigível a longo prazo		7.129	8.185	76.922	38.268
Impostos e contribuições a compensar		5.368	5.658	12.082	11.602	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	4.709	-
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17	-	-	1	0	Provisão para manutenção de imóveis	14	362	861	5.138	6.122
Imóveis a comercializar	6	2.467	14.587	57.364	46.086	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	280	280	426	426
Demais contas		3.735	4.615	4.903	6.325	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	16	5.507	5.828	8.545	9.669
Investimentos em controladas e coligadas	7	506.182	499.210	30.910	62.333	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17	980	1.216	5.099	7.353
Imobilizado	8	1.014	1.414	9.884	10.019	Adiantamentos de clientes	13	-	-	53.005	14.697
Intangível		5	6	1.194	1.195	Patrimônio líquido		608.854	660.122	658.233	699.372
						Capital social	18.a)	347.186	347.186	347.186	347.186
						Reservas de lucros:		-	-	-	-
						Reserva legal		30.364	30.364	30.364	30.364
						Reserva expansão		-	-	-	-
						Dividendos distribuídos		(101.820)	(36.438)	(101.820)	(36.438)
						Lucros/Prejuízos Acumulados		323.031	313.905	323.031	313.905
						Adiantamento para futuro aumento de capital		10.093	5.106	10.093	5.106
						Patrimônio líquido atribuído a participação dos:					
						Acionistas da controladora		608.854	660.122	608.854	660.122
						Acionistas não controladores		-	-	49.379	39.250
TOTAL DO ATIVO		630.518	685.768	839.818	843.058	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LÍQUIDO		630.518	685.768	839.818	843.058

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
 (Em Milhares de Reais)

DESCRIÇÃO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2019	2018	2019	2018
Receita líquida operacional	20	65.592	41.858	396.893	279.860
Dos imóveis vendidos		(54.341)	(23.685)	(239.901)	(165.029)
Loteamento		-	-	(1.924)	(14.059)
Provisão Para Distrato		(1.931)	(15.149)	(19.540)	(8.076)
Da prestação de serviços		26	(52)	4	(60)
Custo das vendas e serviços realizados	20	(56.246)	(38.886)	(261.361)	(187.224)
Lucro bruto operacional		9.346	2.972	135.532	92.636
Receitas (despesas) operacionais		(29.222)	(23.647)	(84.647)	(63.891)
Despesas com vendas	21	(7.582)	(8.658)	(48.624)	(35.709)
Despesas gerais e administrativas	22	(14.943)	(18.365)	(26.832)	(30.358)
Despesas com honorários da administração	10. c)	(617)	(1.019)	(1.203)	(1.452)
Resultado de participações societárias:		61.172	38.647	3.468	(2.767)
Equivalência patrimonial	7 (a)	60.578	19.052	2.132	(21.708)
Outros resultados nos investimentos		594	19.596	1.336	18.941
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(6.080)	4.395	(7.988)	3.628
Lucro bruto antes do resultado financeiro		41.296	17.972	54.353	25.979
Resultado Financeiro		5.315	3.114	9.886	7.378
Despesas financeiras	23	(113)	(595)	(1.851)	(1.405)
Receitas financeiras	23	5.428	3.709	11.737	8.782
Lucro antes do impostos sobre o lucro e da Participação dos acionistas não controladores		46.611	21.085	64.238	33.356
Imposto de renda e contribuição social		(1.220)	(956)	(9.037)	(6.401)
Diferido	17	159	284	340	750
Corrente	17	(1.379)	(1.241)	(9.376)	(7.151)
Lucro líquido do exercício das operações continuadas		45.391	20.129	55.202	26.955
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-	(9.811)	(6.826)
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora		45.391	20.129	45.391	20.129

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
 (Em Milhares de Reais)

	CONTROLADORA			CONSOLIDADO		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	45.391	20.129	67.207	55.202	26.955	68.729
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	45.391	20.129	67.207	55.202	26.955	68.729
Acionistas da Controladora	45.391	20.129	67.207	45.391	20.129	67.207
Acionistas não Controladores	-	-	-	9.811	6.826	1.522
Acionistas da Controladora	45.391	20.129	67.207	55.202	26.955	68.729

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
 (Em Milhares de Reais)

NOTAS	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	FUTURO AUMENTO CAPITAL	RESERVA DE LUCROS		LUCROS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES	PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO
			LEGAL	RETENÇÃO				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	347.186	-	29.357	335.327	-	711.870	84.033	795.903
Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15	-	-	-	(35.764)	-	(35.764)	(2.214)	(37.978)
Aumento (redução) de capital	-	-	-	-	-	-	(41.522)	(41.522)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	5.106	-	-	-	5.106	-	5.106
Dividendos distribuídos antecipadamente	-	-	-	(36.438)	-	(36.438)	(7.873)	(44.312)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	20.129	20.129	6.826	26.955
Constituição da reserva legal	-	-	1.006	-	(1.006)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(4.781)	(4.781)	-	(4.781)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	14.342	(14.342)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	347.186	5.106	30.364	277.466	0	660.122	39.250	699.372
Aumento (redução) de capital	-	-	-	-	-	-	12.025	12.025
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	4.987	-	-	-	4.987	-	4.987
Dividendos distribuídos antecipadamente	-	-	-	(101.646)	-	(101.646)	(11.707)	(113.353)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	45.391	-	45.391	9.811	55.202
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	347.186	10.093	30.364	221.211	0	608.854	49.379	658.233

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
 (Em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	46.611	21.085	64.238	33.356
Ajustes por:				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	(405)	(536)	(408)	(579)
Equivalência patrimonial	(60.578)	(19.052)	(2.132)	21.708
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	-	(495)	(8)	(807)
Impostos diferidos	(202)	(1.676)	(149)	(5.602)
Ajustes a valor presente	-	(1.348)	2.192	(1.348)
Provisões para garantia	(1.650)	(3.316)	(6.764)	(8.480)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	3.001	1.348	7.597	5.444
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	4.925	(2.964)	7.249	(6.029)
Provisão para risco de crédito	(508)	(35.764)	(707)	(35.764)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(8.806)	(42.717)	71.107	1.898
Varição nos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	12.163	55.368	949	167.237
Imóveis a comercializar	51.800	9.059	15.867	16.822
Impostos a compensar	291	(526)	(478)	537
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	(0)	-	774
Partes relacionadas	(5.529)	(8.250)	(19)	(13.570)
Demais contas ativo	(3.433)	(830)	(2.675)	(90)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(1)	(7.706)	33.460
Impostos e contribuições a recolher	90	(294)	441	(1.266)
Fornecedores e provisão para garantia	819	1.768	13.263	(4.069)
Salários, encargos sociais e participações	(9)	(483)	267	(2.470)
Adiantamento de clientes	-	-	24.749	(6.734)
Outros passivos	1.254	(2.853)	889	(1.956)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	48.640	10.241	116.653	190.573
Impostos e contribuições pagos	(1.379)	(1.241)	(9.273)	(7.306)
Juros pagos	-	(3.499)	(16)	(4.940)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	47.261	5.501	107.364	178.327
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	805	1.269	544	(2.164)
Recebimento de dividendos	40	85.781	40	85.781
Aumento (redução) de investimento	53.566	(28.884)	33.515	(145.944)
Aquisição de ativo intangível	1	85	1	124
Títulos e Valores Mobiliários	(521)	45.615	(47.501)	68.985
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	53.891	103.867	(13.401)	6.783
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento				
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	3.654	4.746	8.961
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	(65.719)	-	(98.389)
Distribuição de Dividendos	(106.427)	(52.400)	(106.427)	(52.400)
Aumento/Redução na participação dos acionistas não controladores	-	-	318	(51.609)
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.987	5.106	4.987	5.106
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	(101.440)	(109.358)	(96.376)	(188.331)
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(288)	10	(2.413)	(3.221)
Saldo inicial	1.069	1.059	7.507	10.728
Saldo final	781	1.069	5.094	7.507
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(288)	10	(2.413)	(3.221)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) foi criada em 18 de abril de 2006, como resultado de uma “joint venture” entre a Goldsztein Participações S/A e a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, com a participação de 50% cada uma. Em 04 de junho de 2009 a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações incorporou a Goldsztein Participações S/A, passando a deter 100% do capital social da Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A, e os acionistas da Goldsztein Participações receberam ações da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações.

Em 31 de julho de 2018 a Companhia realizou a transformação do tipo jurídico societário para Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários LTDA, permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio e a mesma escrituração comercial e fiscal.

A sede social da Companhia está localizada na Rua do Rócio, 1093º 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.

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

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 contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), emitidas pelo “*International Accounting Standards Board - IASB*”, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

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

ii) Base de elaboração

As demonstrações contábeis 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 contábeis individuais da Companhia 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 contábeis consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Goldsztein, 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 contábeis consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Quando necessário, as demonstrações contábeis 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 contábeis consolidadas.

iv) Informações por segmento

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

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

A preparação das demonstrações contábeis 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 contábeis.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

i) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida, estoques de imóveis a comercializar e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste.

O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

ii) 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.

iii) Provisão para garantia

A mensuração da provisão para garantia, para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, é efetuada com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, a qual é regularmente revisada.

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

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

v) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis (Nota 16). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

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

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

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

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

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

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

Os contratos de venda firmados entre a Companhia 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).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Prestação de serviços de construção

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

iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo.

As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

2.3.2 Instrumentos financeiros

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

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

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

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

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

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

ii) Ativos financeiros

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

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

iii) Passivos financeiros

- Outros passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, 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. São classificados como títulos mantidos até o vencimento, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.3.5 Contas a receber

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

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, deve ser descontada a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

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

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

ii) Segregação entre circulante e não circulante

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

2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados, seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1), e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.3.1 i), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

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

2.3.8 Despesas antecipadas

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

2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora.

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

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.

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1), os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.3.11 Intangível

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

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

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

2.3.12 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

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

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

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização.

O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.3.1 i).

2.3.14 Demais ativos e passivos

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

2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e 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 e financiamentos

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

2.3.17 Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

Os gastos com registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários são registrados em conta redutora da que originou os recursos recebidos. Assim, os gastos com distribuição pública de ações estão classificados na rubrica “Reserva de Capital”.

2.3.18 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.

2.3.19 Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações contábeis da Companhia.

ii) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas, conforme premissas definidas para cada segmento da Companhia. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado, conforme nota explicativa nº 2.3.1.

iii) Provisão para garantia

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

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

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.3.20 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.

2.3.21 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.

2.3.22 Resultado básico e diluído por ação

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

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

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

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

A Administração da Companhia ainda não avaliou as novas normas, mas não espera impactos significativos nas demonstrações financeiras em seu período de aplicação inicial.

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

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

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

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

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

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

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

CPC 06 R2 (IFRS 16)

O CPC 06 R2 (IFRS 16) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial de arrendatários e conseqüentemente, visa reconhecer os ativos de direito de uso que representam seus direitos de utilizar os ativos subjacentes, e os passivos de arrendamento que representam sua obrigação de efetuar pagamentos de arrendamento.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixas e Bancos	781	684	4.081	2.339
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	-	385	1.013	5.169
	781	1.069	5.094	7.508

- (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 72,24% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Aplicações Financeiras (i)	-	198	-	198
Fundos de investimento exclusivo (ii)	1.628	3.919	108.062	67.970
Fundos de investimento diversos (iii)	58	48	58	48
	1.686	4.165	108.120	68.216
Circulante	1.686	4.165	108.120	68.216
Não Circulante	-	-	-	-

- (i) Aplicações financeiras remuneradas à taxa média de 72,24% do CDI e não possui liquidez imediata.
- (ii) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelo Banco Safra 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 102,78% do CDI.
- (iii) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos multimercado, administrados pelo banco Santander S.A.. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. O Fundo é composto por títulos com renda variável e foram remunerados à taxa média de 37,19% do CDI..

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empreendimentos concluídos	22.511	36.795	139.650	94.382
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	327.955	507.254
Parcelas recebidas	-	-	(195.756)	(295.575)
	-	-	132.199	211.679
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(2.327)	(4.519)
	-	-	129.872	207.160
Contas a receber de vendas apropriado	22.511	36.795	269.522	301.542
Provisão para risco de crédito (i)	(710)	-	(1.175)	-
Provisão para distrato (ii)	-	(3.340)	(56.314)	(86.901)
Prestação de serviços	-	-	203	29
Total do contas a receber	21.801	33.455	212.236	214.670
Circulante	9.461	20.410	167.278	191.482
(-) Não Circulante	12.340	13.045	44.958	23.188

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

(ii) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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.

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 maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de 3,38% ao ano (4,58% em 31 de dezembro de 2018).

O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 R\$2.192 (R\$1.347 em 31 de dezembro de 2018).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis 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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas demonstrações contábeis:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	10.171	23.617	219.543	273.385
Total no ativo não circulante	12.340	13.178	49.979	28.156
	<u>22.511</u>	<u>36.795</u>	<u>269.522</u>	<u>301.541</u>
Provisão para risco de crédito (i)	(710)	-	(1.175)	-
Provisão para distrato (ii)	-	(3.340)	(56.314)	(86.901)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	325.485	177.515
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(25)	-
	<u>21.801</u>	<u>33.455</u>	<u>537.493</u>	<u>392.155</u>
Circulante	9.461	23.617	214.923	250.416
Não Circulante	12.340	9.838	322.570	141.740
	<u>21.801</u>	<u>33.455</u>	<u>537.493</u>	<u>392.156</u>

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

(ii) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
12 Meses	9.460	23.617	214.923	250.417
24 Meses	8.891	1.881	114.415	45.970
36 Meses	1.400	6.017	163.522	58.684
48 Meses	845	745	39.973	33.012
Acima de 48 Meses	1.204	1.195	4.660	4.073
Total	<u>21.801</u>	<u>33.455</u>	<u>537.493</u>	<u>392.156</u>

Em 31 de dezembro de 2019, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$4012 (R\$3.371 em 31 de dezembro de 2018).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Imóveis em construção	-	-	150.297	85.378
Imóveis concluídos	33.066	66.202	125.647	200.631
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	4.900	52.397	41.378
Adiantamento para aquisição de terrenos	6.667	14.004	27.363	26.802
Encargos capitalizados ao estoque (ii)/(iii)	2.386	6.917	4.866	3.076
Provisão para distratos (iv)	-	1.895	34.495	53.665
	42.119	93.918	395.065	410.931
Circulante	39.652	79.331	337.701	364.845
Não Circulante	2.467	14.587	57.364	46.086

- (i) 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.
- (ii) O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$4.748 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$119 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$4.866 (encargos de SFH de R\$9.954 em 31 de dezembro de 2018).
- (iii) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizou R\$6.127 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH e (R\$79) referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$6.048 em 31 de dezembro de 2018 (encargos de SFH de R\$5.177 em 31 de dezembro de 2018), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).
- (iv) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

(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:

	Participação %		Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
	Direta	Direta									
Controladas											
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	11.075	22.117	4.458	3.904	8.860	17.694	3.566	3.123	
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,00	95,00	26.262	35.390	1.358	1.007	24.949	33.620	1.290	956	
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	67,00	67,00	(1.623)	29	(1.652)	(21)	(1.087)	19	(1.107)	(14)	
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	55.297	62.273	3.504	(2.075)	51.150	57.603	3.241	(1.920)	
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	8.373	19.535	2.296	(3.367)	7.745	18.070	2.123	(3.115)	
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	24.895	19.651	5.244	4.863	23.027	18.177	4.850	4.499	
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	22.492	25.189	(20)	4.826	20.805	23.300	(18)	4.464	
Cyrela Sul 005 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	268	166	3	96	248	153	3	88	
Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	9.200	18.479	4.788	3.467	8.510	17.093	4.429	3.207	
Cyrela Sul 007 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	3.967	1.095	(316)	(20)	3.174	876	(253)	(16)	
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00	90,00	40.933	36.278	4.155	5.051	36.840	32.650	3.739	4.546	
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	29.988	9.516	12.952	(262)	23.991	7.613	10.362	(209)	
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	197	92	6	(493)	178	82	5	(444)	
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	14.630	4.017	7.793	(2.666)	13.167	3.615	7.013	(2.400)	
Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	9.049	855	5.911	(58)	7.239	684	4.729	(46)	
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda	92,50	92,50	29.191	32.164	4.878	8.893	27.002	29.752	4.512	8.226	
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00	90,00	39.174	54.715	12.307	19.514	35.257	49.243	11.076	17.563	
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	12.423	1.741	(120)	(83)	11.181	1.567	(108)	(75)	
Cyrela Sul 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	1.523	3.187	(478)	1.189	1.218	2.550	(382)	952	
Cyrela Sul Parana 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cyrela Sul Parana 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cyrela Sul Parana 003 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cyrela Sul Desenvolvedora Urbana Spe Ltda	90,00	90,00	133	29	3	(536)	119	26	3	(482)	
Cyrela Sul Construtora Ltda	100,00	100,00	2.360	56	(6.517)	(5.304)	2.360	56	(6.517)	(5.304)	
DGC Agua Verde Ltda	95,00	95,00	1.459	1.500	(41)	(1.452)	1.386	1.425	(39)	(1.380)	
DGC ANITA GARIBALDI LTDA	95,00	95,00	647	526	121	(195)	614	500	115	(185)	
DGC Ecoville Dois Ltda	80,00	80,00	96	477	(285)	132	77	382	(228)	106	
DGC João Gualberto Ltda	95,00	95,00	26.788	25.576	1.212	(1.063)	25.449	24.298	1.151	(1.010)	
DGC Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	88,25	88,25	25.381	31.294	9.006	14.134	22.399	27.617	7.948	12.473	
DGC Paulo Gorski Ltda	95,00	95,00	1.434	2.314	(969)	(1.427)	1.362	2.198	(921)	(1.355)	
DGC Pugsley Ltda	100,00	100,00	(21)	(129)	8	(183)	(21)	(0)	8	0	
DGC West Side Ltda	95,00	95,00	1.264	1.633	(684)	122	1.201	1.551	(649)	116	
Gch Incorporações E Empreendimentos Ltda	100,00	100,00	12.781	39.163	(1.590)	(2.464)	12.781	39.163	(1.590)	(2.464)	
Gcm Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	214	220	(6)	45	107	110	(3)	23	
GCW Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	6.942	6.776	(4)	(9.470)	4.165	4.066	(2)	(5.682)	
GCW XANGRELLA URBANISMO LTDA	60,00	60,00	132	94	207	70	79	57	124	42	
Goldsztein Cyrela SCP Nh	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Horizons Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	668	752	(84)	(167)	601	677	(76)	(150)	
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	31.111	27.513	3.598	(11.535)	20.222	17.883	2.339	(7.498)	
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	50.528	52.339	(1.812)	(10.904)	50.528	52.339	(1.812)	(10.904)	
MEGC Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	4.987	5.296	3	5	2.493	2.648	1	2	
Prime Planejamento Imobiliários Ltda	99,99	99,99	(753)	507	(1.268)	64	(753)	507	(1.268)	64	
Salmiana Empreendimentos S/A	50,00	50,00	6.164	6.106	37	(100)	3.082	3.053	18	(50)	
Jardim Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dgc Pinheirinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dgc Santa Quitéria Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dgc Uberaba Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Jardim Acropole Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dgc Campo Comprido Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Matheo Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dgc Santa Quitéria Tres Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dgc Living Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agcc Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Santo Eliseu Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rgc Urbanismo Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	(ii)	90,00	76,50	20.419	7.030	(258)	4.403	18.377	5.378	(232)	3.369
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	2.442	10	2	(0)	1.954	8	2	(0)	
Sul 022 Empreendimentos Spe Ltda	80,00	80,00	21.682	10	14	(0)	17.346	8	11	(0)	
Cyrela Sul 19 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	4.757	1.810	(52)	(0)	3.806	1.448	(42)	(0)	
Cyrela Sul 021 SPE Ltda	80,00	80,00	1.056	1	7	(0)	845	1	5	(0)	
Nova Canoas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90	99,90	4.930	-	(1)	-	4.925	-	(1)	-	
Cyrela Sul 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	6.604	-	3.853	-	5.283	-	3.082	-	
Cyrela Sul 024 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	80,00	0,00	4	-	(1)	-	3	-	(1)	
Cyrela Sul 025 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	80,00	0,00	8	-	(1)	-	7	-	(0)	
Cyrela Sul 026 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	80,00	0,00	5	-	(0)	-	4	-	(0)	
Cyrela Sul 023 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	(i)	80,00	0,00	54	-	(1)	-	43	-	(1)	
Cyrela Sul 027 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	80,00	0,00	5	-	(0)	-	4	-	(0)	
Cyrela Sul 028 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	80,00	0,00	5	-	(0)	-	4	-	(0)	
Cyrela Sul 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	80,00	0,00	5	-	(0)	-	4	-	(0)	
Cyrela Sul 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	80,00	0,00	5	-	(0)	-	4	-	(0)	
Cyr Sul 031 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 032 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 033 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 034 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 035 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 036 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 037 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 038 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 039 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 040 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 041 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 042 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 043 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Cyr Sul 044 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	
Outros							1.868	(550)	83	(66)	
			571.611	557.392	71.559	17.942	506.181	499.210	60.578	19.051	

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

- (i) Refere-se à constituição de nova empresa.
- (ii) Refere-se a aumento (redução) de participação.

b) Composição dos investimentos apresentados no consolidado

Coligadas	Participação %				Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência	
	2019		2018		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	Total	Direta	Total	Direta								
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	65,00	65,00	31.111	27.513	3.598	(11.535)	20.222	17.883	2.339	(7.498)
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,00	95,00	95,00	95,00	26.262	35.390	1.358	1.007	-	33.620	-	956
Gew Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	6.942	6.776	(4)	(9.470)	4.165	4.066	(2)	(5.682)
Mege Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	4.987	5.296	3	5	2.493	2.648	1	2
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	67,00	67,00	67,00	67,00	(1.625)	29	(1.652)	(21)	-	19	(1.107)	(14)
Gew Xangri-La Urbanismo Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	132	94	207	70	79	57	124	42
Gem Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	214	220	(6)	45	107	110	(3)	23
Salmiana Empreendimentos S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	6.164	6.106	37	(100)	3.082	3.053	18	(50)
Rgc Urbanismo Ltda	0,00	50,00	50,00	50,00	-	(768)	-	(29.249)	-	-	-	(9.624)
Scp - Duo Concept Hotel Porto Alegre	15,74	15,74	0,00	0,00	2.154	-	2.154	-	339	-	339	-
Locadom De Inoveis Inacio Vasconcelos Ltda.	40,95	40,95	0,00	0,00	1.032	-	1.032	-	422	-	422	-
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	877	-	137
					77.374	80.655	6.726	(49.248)	30.910	62.333	2.132	(21.708)

c) A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	537.056	23.878
Subscrição / (Redução) de capital	21.685	44.647
Dividendos	(78.582)	(8.362)
Equivalência patrimonial	19.051	(21.708)
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	499.210	38.455
Subscrição / (Redução) de capital	40.800	(7.884)
Dividendos	(94.406)	(1.794)
Equivalência patrimonial	60.578	2.132
Saldo em 31 de Dezembro de 2019	506.182	30.910

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

(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	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2017	48	1.607	1.065	144	32	2.397	721	6.013
Adições	11	-	-	-	-	-	(5)	5
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2018	59	1.607	1.065	144	32	2.397	716	6.018
Adições	181	-	-	-	-	-	-	181
Baixas	-	-	-	-	-	-	(712)	(712)
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	51	51
Saldo em 31.12.2019	239	1.607	1.065	144	32	2.397	54	5.537

Controladora								
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2017	(49)	(1.275)	(887)	(137)	(31)	(1.289)	(198)	(3.866)
Depreciações	(10)	(112)	(87)	(2)	-	(240)	(287)	(738)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2018	(59)	(1.387)	(974)	(139)	(31)	(1.529)	(485)	(4.604)
Depreciações	(6)	(106)	(56)	(2)	-	(234)	-	(404)
Baixas	-	-	-	-	-	-	535	535
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	51	(51)
Saldo em 31.12.2019	(65)	(1.492)	(1.030)	(141)	(31)	(1.762)	(0)	(4.523)
Saldo residual em 31.12.2017	(1)	332	178	7	1	1.108	523	2.147
Saldo residual em 31.12.2018	(0)	220	91	5	1	868	231	1.414
Saldo residual em 31.12.2019	174	115	35	3	1	635	54	1.014

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

Custo:	Consolidado							Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	
Saldo em 31.12.2017	48	1.618	1.109	167	32	2.397	10.900	16.272
Adições	11	-	-	-	-	-	6.863	6.874
Baixas	-	-	-	-	-	-	(171)	(171)
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2018	59	1.618	1.109	167	32	2.397	17.592	22.974
Adições	183	-	-	-	-	-	9.370	9.553
Baixas	-	-	-	-	-	-	(5.876)	(5.876)
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	(6.180)	(6.180)
Saldo em 31.12.2019	242	1.618	1.109	167	32	2.397	14.907	20.472

Depreciação:	Consolidado							Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	
Saldo em 31.12.2017	(49)	(1.282)	(929)	(150)	(31)	(1.289)	(5.264)	(8.995)
Depreciações	(10)	(113)	(88)	(5)	-	(240)	(3.676)	(4.131)
Baixas	-	-	-	-	-	-	171	171
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2018	(59)	(1.395)	(1.017)	(155)	(31)	(1.529)	(8.769)	(12.956)
Depreciações	(6)	(107)	(56)	(4)	(1)	(234)	(5.179)	(5.587)
Baixas	-	-	-	-	-	-	1.773	1.773
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	6.180	6.180
Saldo em 31.12.2019	(65)	(1.502)	(1.072)	(159)	(32)	(1.762)	(5.994)	(10.589)

Saldo residual em 31.12.2017	-	1	336	180	17	1	1.108	5.636	7.277
Saldo residual em 31.12.2018	-	0	223	92	12	1	868	8.823	10.018
Saldo residual em 31.12.2019	-	177	116	37	8	0	635	8.912	9.883

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

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

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	Consolidado	
	2019	2018
Financiamentos - principal	4.709	-
Financiamentos - juros a pagar	12	-
	4.722	-
SFH - Circulante	12	-
SFH - Não Circulante	4.709	-

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

Em 31 de dezembro de 2019, os financiamentos de R\$4.722, correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 5,7% e 9,3% ao ano, acrescidos de TR. Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros.

As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis a capitalização aos estoques, totalizaram, no período findo em 31 de dezembro 2019, R\$4.866 (R\$ 9.994 em 31 dezembro de 2018).

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

Ano	Consolidado	
	2019	2018
2020	4.709	-
2021	-	-
2022	-	-
2023	-	-
Total	4.709	-

10. 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.

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

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

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	-	-	706	-	0
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	135	135	-	-	-	-	-	-
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos Participações	-	-	142	39	-	-	-	-
Cyrela Sul002 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	130	-	11	-	4	0
Cyrela Sul003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	0	1	-	-	-	-	5.472	201
Cyrela Sul006 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	0	91	-	-	-	-	1	8
Cyrela Sul008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	0	1	-	-	-	-	5.716	4.096
Cyrela Sul011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	0	0	-	-	40	-	21	21
Cyrela Sul012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	0	-	-	-	-	-	0	40
Cyrela Sul017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	2	46	-	11	-	50	-
Dallasanta Empreendimentos e Incorp.	6.023	-	-	-	-	-	-	-
Dgc Agua Verde Ltda	7	3	190	-	10	-	-	-
Dgc Anita Caribaldi Ltda	-	-	190	-	10	-	-	-
Dgc Campo Comprido Ltda	-	-	-	-	13	-	-	-
Dgc Ecoville Dois Ltda	-	-	267	-	67	-	-	-
Dgc West Side Ltda	-	-	238	-	13	-	-	0
Garra Engenharia e Construtora Ltda	446	-	-	-	-	-	-	-
Geln Incorporações E Empreendimentos Ltda	243	9	-	-	-	-	8	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	50	-	50	-	41.205	35.166	142	39
Jasper Emp Imob - Eireli	15.816	12.586	-	-	-	-	-	-
LF Promoções Serviços e Representações	6.023	-	-	-	-	-	-	-
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	0	-	5.482	6.221	5.756	8	34
Megc Empreendimentos Imobiliários Ltda	156	-	-	-	-	-	-	-
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários SPE S/A	331	5.306	-	-	-	-	37	1.068
Open Adm Imobiliária Emp. E Part. Ltda	-	653	-	-	-	-	-	-
Rodrigo Aurichio Putinato	1.898	-	-	-	-	-	-	-
Rossi Residencial S/A	-	17.697	-	-	-	-	-	-
Salmiana Empreendimentos S/A	22	22	-	-	-	-	-	-
Salvadori - Inc e Participações Ltda	6.023	-	-	-	-	-	-	-
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	12	2	-	-	-	-	-	-
Spieker & Ghisleni Ltda	4.642	4.063	-	-	-	-	-	-
Outras 37 SPE's com saldos até R\$10	9	5	-	-	1	1	16	16
	41.839	40.579	1.252	5.522	47.601	41.628	11.476	5.522

A Companhia possui saldos de mútuo e que totalizam no consolidado R\$22.468 em 31 de dezembro de 2019 (R\$17.302 em 31 de dezembro de 2018). As garantias dadas à Companhia estão vinculadas à entrega de cotas na controlada ou controlada em conjunto.

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 fixa: a remuneração global aos administradores da Companhia, para o exercício de 2019, foi fixada em até R\$617 (R\$1.390 para o ano de 2018).

As remunerações registradas no resultado da Companhia estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração”.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

11. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

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

Descrição Soc	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Consortio Jardim do Lago Clube Residencial	244	244	244	244
	244	244	244	244
Ativo Não Circulante	244	244	244	244
Passivo Circulante	-	-	-	-

12. OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08 (OCPC 01 (R1), 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 contábeis 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.

	2019	2018
(+) Receita total de vendas	1.047.994	766.426
(-) Receita total apropriada	(722.509)	(588.912)
(=) Saldo de receita a apropriar: (i)	325.485	177.515
(+) Custo total dos imóveis vendidos	611.893	457.043
(-) Custo total apropriado	(413.375)	(344.636)
(=) Saldo de custo a apropriar (ii)	198.518	112.407
Resultado a apropriar	126.967	65.108

(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:

Valores não refletidos nas demonstrações contábeis	2019	2018
Circulante	57.257	47.374
Não Circulante	141.261	65.033
	198.518	112.407

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

13. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	2019	2018
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Incorporação ainda não efetivada e demais antecipações	-	6.634
	-	6.634
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(394.554)	(81.658)
Receitas recebidas	394.579	81.658
	25	-
	25	6.634
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	54.958	23.600
Total de Adiantamento de Clientes	54.983	30.234
Circulante	1.978	15.537
(-) Não Circulante	53.005	14.697

14. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para garantias de obra (i)	2.720	3.441	14.376	13.360
Provisão para distrato	-	(37)	(666)	(1.037)
Total	2.720	3.404	13.710	12.323
Circulante	2.358	2.543	8.572	6.201
Não Circulante	362	861	5.138	6.122

(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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

15. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2017	-	-	-	-
Até 2021	280	280	426	427
	280	-	426	427
2019	280	280	426	427
Parcela no não circulante	280	280	426	427
Parcela no circulante	-	-	44.759	52.465
Total	280	280	45.185	52.892

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

16. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

Com base na análise individual de processos em andamento e tendo como suporte a opinião dos advogados da Companhia, a administração contabilizou provisão para perdas estimadas no montante de R\$16.918 no consolidado (R\$9.669 em 31 de dezembro de 2018), com montante no resultado de R\$7206 que está classificada na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas.

As estimativas de perda classificadas como possíveis montam R\$7.002 (R\$16.283 em 31 de dezembro 2018).

17. 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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

(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:

No passivo	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
IRPJ	501	642	3.796	4.353
CSLL	210	289	1.945	2.224
Provisão para distratos	-	(60)	(1.081)	(1.660)
Subtotal	712	871	4.660	4.918
PIS	86	134	1.072	1.224
COFINS	401	620	4.951	5.654
Provisão para distratos	-	(65)	(1.171)	(1.798)
Subtotal	487	689	4.852	5.080
Total:	1.199	1.560	9.512	9.998
				-
Circulante	219	344	4.413	2.645
Não Circulante	980	1.216	5.099	7.353

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	1	-
	-	-	1	-
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(433)	(59)	(865)	(302)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(859)	(1.253)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret	-	-	(2.168)	(3.093)
	(433)	(59)	(3.892)	(4.648)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

A Companhia e suas controladas possuem os seguintes saldos negativos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real.

Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido e RET, como a seguir indicadas:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	241.969	218.428	544.539	491.064
Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(1.272)	(174)	(2.545)	(887)
Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência				
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	2.229	3.253
Base de cálculo da contribuição social	-	-	3.344	4.880
Obrigações a tributar - regime especial de tributação - RET				
Base de cálculo - RET	28.279	28.279	196.268	255.344

c) Saldo de PIS e COFINS

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Corrente	-	-	173	191
Recolhimento diferido	488	754	6.023	6.878
Provisão para distratos	-	(65)	(1.171)	(1.798)
	488	1.940	5.025	8.735

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	46.611	21.085	64.238	33.356
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(15.848)	(23.299)	(21.841)	(27.244)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	20.596	6.478	725	(7.381)
Adições e exclusões permanentes e outros (i)	(3.134)	(5.194)	(4.983)	(5.858)
Créditos fiscais não constituídos (ii)	(5.899)	(1.918)	(7.196)	(7.113)
Lucro presumido ou RET	3.062	6.846	24.258	25.292
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(1.221)	(1.318)	(9.037)	(11.399)
Impostos de Recolhimento Diferido	159	284	340	750
Impostos Correntes	(1.379)	(1.241)	(9.376)	(7.151)
	(1.221)	(1.318)	(9.037)	(11.399)

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$347.186 em 31 de dezembro de 2018 (R\$347.186 em 31 de dezembro de 2017).

b) Destinação do lucro líquido do exercício

Em 31 de julho de 2018 por meio de ata de assembleia geral de transformação do tipo jurídico societário, realizou a transformação do tipo jurídico societário para Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários LTDA, permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio e a mesma escrituração comercial e fiscal e fez a relação de todas as disposições do Estatuto Social até então vigente e aprovação do teor do novo contrato social da sociedade, conseqüentemente, os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a Sociedade julgar necessárias para a sua segurança, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação de sócios em Reunião de sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de resultados aos sócios.

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2019	2018	2019	2018	
Ativos Financeiros	66.350	79.512	373.294	332.264	
Caixas e Equivalentes de Caixa	781	1.069	5.094	7.507	Valor Justo por meio do resultado
Titulos e Valores Mobiliários	1.686	4.165	108.120	68.216	Valor Justo por meio do resultado
Conta a Receber	21.800	33.455	212.236	214.670	Custo Amortizado
Créditos a Receber com partes relacionadas	41.839	40.579	47.601	41.628	Custo Amortizado
Conta Correntes com parceiros nos empreendimentos	244	244	244	244	Custo Amortizado
Passivos Financeiros	3.153	35.240	76.804	68.722	
Empréstimos e Financiamentos	-	27.671	4.722	(0)	Custo Amortizado
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	280	280	45.185	52.891	Custo Amortizado
Fornecedores de Bens e Serviços	1.621	1.767	15.421	10.309	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	1.252	5.522	11.476	5.522	Custo Amortizado

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 4,15% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 3,11% ao ano e 2,08% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações.

Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2019. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$4,00 foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$3,00 e R\$2,00, respectivamente.

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

<u>Operação</u>	<u>Posição 2019</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II Provável</u>	<u>Cenário III Provável</u>
Fundos de investimentos - Exclusivos Receita projetada	108.062	CDI	4,15% 4.485	3,11% 3.361	2,08% 2.248
Fundo de investimentos - Diversos Receita projetada	58	CDI	4,15% 2	3,11% 2	2,08% 1
Certificado de depósito bancário Receita projetada	1.013	CDI	4,15% 42	3,11% 32	2,08% 21
	<u>109.133</u>		<u>4.529</u>	<u>3.395</u>	<u>2.270</u>

Passivos Financeiros

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

<u>Operação</u>	<u>Posição 2019</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II Provável</u>	<u>Cenário III Provável</u>
Financiamento de obra Despesa projetada	4.709	TR	7,97% 375	7,97% 375	7,97% 375
	<u>4.709</u>		<u>375</u>	<u>375</u>	<u>375</u>

c) 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, principalmente pelo CDI em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM conforme o modelo de contrato.
- 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, um número maior de clientes tem procurado a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda, reflexo da retração da economia brasileira.

(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 distrato 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(+) Dívida atualizada (principal) (i):	-	-	4.709	-
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(2.467)	(5.234)	(113.214)	(75.723)
Dívida líquida	<u>(2.467)</u>	<u>(5.234)</u>	<u>(108.505)</u>	<u>(75.723)</u>

(i) Composta por financiamentos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

20. LUCRO BRUTO

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita Bruta	67.426	43.087	406.647	287.609
Incorporação e revenda de imóveis	64.288	17.519	368.279	240.993
Loteamento	-	-	7.701	28.457
Provisão Para Distrato	3.138	25.569	30.119	18.149
Prestação de serviços e outras	-	-	548	10
Deduções da receita bruta	(1.834)	(1.230)	(9.754)	(7.749)
Receita líquida operacional	65.592	41.858	396.893	279.860
Custo das vendas e serviços realizados	(56.246)	(38.886)	(261.361)	(187.224)
Dos imóveis vendidos	(54.341)	(23.685)	(239.901)	(165.029)
Loteamento	-	-	(1.924)	(14.059)
Provisão Para Distrato	(1.931)	(15.149)	(19.540)	(8.076)
Da prestação de serviços	26	(52)	4	(60)
Lucro bruto operacional	9.346	2.972	135.532	92.636

21. DESPESAS COM VENDAS

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Aluguel, utilidades e viagens	-	(11)	-	(147)
Estandes	(756)	(1.399)	(17.976)	(8.314)
Mídia	(712)	(958)	(7.991)	(7.330)
Ociosidade (i)	(3.045)	(3.504)	(8.406)	(8.375)
Outros comerciais	(3)	(15)	(46)	(34)
Serviços de terceiros - comerciais	(3.065)	(2.772)	(14.205)	(11.509)
	(7.582)	(8.658)	(48.624)	(35.709)

(i) Refere-se a despesas apropriadas com unidades em estoque.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

22. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aluguel, utilidades e viagens	(984)	(1.031)	(1.046)	(1.149)
Honorários da Administração	(617)	(1.390)	(617)	(1.390)
Indenizações	(4.404)	(6.026)	(10.459)	(11.492)
Outros administrativos	(2.137)	(2.375)	(2.861)	(3.960)
Participação dos empregados	(201)	(139)	(287)	(139)
Salários e Encargos	(5.497)	(5.768)	(9.538)	(9.281)
Serviços de terceiros - adm.	(1.719)	(2.655)	(3.227)	(4.398)
	<u>(15.559)</u>	<u>(19.384)</u>	<u>(28.035)</u>	<u>(31.809)</u>

23. RESULTADO FINANCEIRO

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas Financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	(3.236)	(58)	(3.924)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(37)	(2)	(879)	(101)
Capitalização de juros	-	2.741	49	3.117
Despesas bancárias	(26)	(46)	(708)	(271)
Descontos concedidos	-	-	(23)	-
Outras despesas financeiras	(50)	(53)	(232)	(226)
	<u>(113)</u>	<u>(595)</u>	<u>(1.851)</u>	<u>(1.405)</u>
Receitas Financeiras:				
Rendimentos de aplicação financeira	3.001	1.348	7.597	5.444
Variações monetárias	152	677	497	1.331
Descontos obtidos	2	4	22	47
Juros Ativos Diversos	2.506	1.841	3.772	2.059
Outras receitas financeiras	42	19	188	142
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(274)	(180)	(339)	(240)
	<u>5.428</u>	<u>3.709</u>	<u>11.737</u>	<u>8.782</u>
Resultado Financeiro	<u>5.315</u>	<u>3.114</u>	<u>9.886</u>	<u>7.378</u>

24. LUCRO (PREJUÍZOS) POR AÇÃO

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

O lucro diluído por ação é calculado através da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

Percentual de diluição de participação

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro Líquido do Exercício	45.391	20.129
Numero de Ações	347.186	347.186
Lucro por Ação	<u>0,13074</u>	<u>0,05798</u>

25. 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 contábeis 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 e apresentada de acordo com o produto desenvolvido a ser comercializado, conforme apresentado a seguir:

- (i) Produtos Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (ii) Produtos Living mais MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living ou “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”.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

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

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado - 2019				
	Cyrela	Living+MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	356.214	32.409	8.270	-	396.893
Custo das vendas e serviços	(236.941)	(22.270)	(2.151)	-	(261.362)
Lucro bruto operacional	119.273	10.140	6.119	-	135.531
Despesas operacionais	(56.144)	(12.802)	(799)	(11.435)	(81.180)
Lucro bruto antes do resultado financeiro	63.128	(2.662)	5.320	(11.435)	54.351
Ativo total	603.104	92.350	32.112	112.252	839.819
Passivo total	93.071	25.621	2.922	59.972	181.586
Patrimônio líquido	510.034	66.729	29.190	52.280	658.233

	Consolidado - 2018				
	Cyrela	Living+MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	253.455	27.343	(937)	-	279.860
Custo das vendas e serviços	(159.538)	(26.583)	(1.104)	-	(187.224)
Lucro bruto operacional	93.917	760	(2.041)	-	92.636
Despesas operacionais	(37.968)	(9.426)	(1.562)	(17.702)	(66.657)
Lucro bruto antes do resultado financeiro	55.949	(8.666)	(3.603)	(17.702)	25.979
Ativo total	618.251	61.012	39.284	124.512	843.059
Passivo total	52.964	7.526	7.119	76.078	143.687
Patrimônio líquido	565.287	53.486	32.165	48.434	699.372

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

c) Informações das receitas líquidas de vendas

Parte substancial da receita líquida consolidada é proveniente do mercado interno brasileiro.

d) 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.

26. 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\$247 cobre acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto, danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos - R\$247: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - R\$119: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) Garantias contratuais: R\$30

c) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$55.

27. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 28 de setembro de 2020.