

**GOLDZSTEIN CYRELA  
EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de  
2020 acompanhadas do Relatório dos Auditores  
Independentes

## **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2020

### **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

**Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A.**

São Paulo - SP

### **Opinião sobre as demonstrações contábeis**

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020, os desempenhos individuais e consolidados de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data 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;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de setembro de 2021.

**Pemom Auditores Independentes Ltda.**  
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.

Balancos patrimoniais levantados  
em 31 de dezembro 2020 e 2019  
(Em Milhares de Reais - R\$)

ATIVO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2020	2019	2020	2019			2020	2019	2020	2019
<b>Circulante</b>		<b>37.165</b>	<b>57.326</b>	<b>712.448</b>	<b>630.678</b>	<b>Circulante</b>		<b>23.748</b>	<b>14.535</b>	<b>114.914</b>	<b>104.663</b>
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.269	781	8.197	5.094	Fornecedores de bens e serviços		1.967	1.621	18.340	15.421
Títulos e valores mobiliários	4	3.621	1.686	88.790	108.120	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	966	12
Contas a receber	5	13.711	9.461	155.906	167.278	Provisão para manutenção de imóveis	14	2.293	2.358	9.294	8.572
Imóveis a comercializar	6	14.666	39.652	445.775	337.701	Impostos e contribuições a recolher		311	335	3.061	3.047
Impostos e contribuições a compensar		15	1	22	8	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17	341	219	3.389	4.413
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17	-	-	53	1	Salários, encargos sociais e participações		801	804	1.832	2.428
Despesas com vendas a apropriar		-	-	5.481	2.155	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	45.088	44.759
Despesas antecipadas		3.301	2.515	3.324	2.804	Obrigações a pagar com partes relacionadas	10	8.422	1.252	2.470	11.476
Demais contas		582	3.231	4.900	7.517	Adiantamentos de clientes	13	-	-	11.668	1.978
						Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	16	6.662	5.246	11.107	8.373
						Demais contas		2.951	2.700	7.699	4.184
<b>Não Circulante</b>		<b>560.738</b>	<b>573.193</b>	<b>152.027</b>	<b>209.140</b>						
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>61.687</b>	<b>65.992</b>	<b>100.646</b>	<b>167.152</b>	<b>Não circulante</b>		<b>9.053</b>	<b>7.129</b>	<b>129.283</b>	<b>76.922</b>
Contas a receber	5	4.052	12.340	38.808	44.958	<b>Exigível a longo prazo</b>		<b>9.053</b>	<b>7.129</b>	<b>129.283</b>	<b>76.922</b>
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	11	244	244	244	244	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	30.399	4.709
Créditos a receber com partes relacionadas	10	47.708	41.839	45.161	47.601	Provisão para manutenção de imóveis	14	91	362	4.623	5.138
Impostos e contribuições a compensar		5.430	5.368	11.928	12.082	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	280	280	23.402	426
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17	-	-	-	1	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	16	7.977	5.507	12.690	8.545
Imóveis a comercializar	6	2.463	2.467	1.745	57.364	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	17	705	980	4.935	5.099
Demais contas		1.790	3.735	2.760	4.903	Adiantamentos de clientes	13	-	-	53.234	53.005
<b>Investimentos em controladas e coligadas</b>	7	<b>498.003</b>	<b>506.182</b>	<b>38.342</b>	<b>30.910</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>565.102</b>	<b>608.854</b>	<b>620.278</b>	<b>658.233</b>
<b>Imobilizado</b>	8	<b>998</b>	<b>1.014</b>	<b>11.814</b>	<b>9.884</b>	<b>Capital social</b>	18.a)	<b>365.307</b>	<b>347.186</b>	<b>365.307</b>	<b>347.186</b>
<b>Intangível</b>		<b>50</b>	<b>5</b>	<b>1.225</b>	<b>1.194</b>	<b>Reservas de lucros:</b>					
						Reserva legal		30.364	30.364	30.364	30.364
						Dividendos distribuídos		(72.238)	(101.820)	(72.238)	(101.820)
						Lucros/Prejuízos Acumulados		241.669	323.031	241.669	323.031
						Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)		-	10.093	-	10.093
						<b>Patrimônio líquido atribuído a participação dos:</b>					
						<b>Acionistas da controladora</b>		<b>565.102</b>	<b>608.854</b>	<b>565.102</b>	<b>608.854</b>
						<b>Acionistas não controladores</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55.176</b>	<b>49.379</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>597.903</b>	<b>630.518</b>	<b>864.475</b>	<b>839.818</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO</b>		<b>597.903</b>	<b>630.518</b>	<b>864.475</b>	<b>839.818</b>

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 2020 e 2019  
(Em Milhares de Reais - R\$)

	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2020	2019	2020	2019
<b>Receita bruta operacional</b>		<b>35.393</b>	<b>67.426</b>	<b>304.806</b>	<b>406.647</b>
Incorporação e revenda de imóveis		36.451	64.288	272.541	368.279
Loteamento		20	-	9	7.701
Provisão Para Distrato		(1.078)	3.138	31.394	30.119
Prestação de serviços e outras		-	-	862	548
Deduções da receita bruta		(1.235)	(1.834)	(7.815)	(9.754)
<b>Receita líquida operacional</b>	20	<b>34.158</b>	<b>65.592</b>	<b>296.991</b>	<b>396.893</b>
Dos imóveis vendidos		(30.175)	(54.341)	(184.421)	(239.901)
Loteamento		-	-	2.409	(1.924)
Provisão Para Distrato		700	(1.931)	(19.887)	(19.540)
Da prestação de serviços		(11)	26	(22)	4
Custo das vendas e serviços realizados	20	(29.486)	(56.246)	(201.921)	(261.361)
<b>Lucro bruto operacional</b>		<b>4.672</b>	<b>9.346</b>	<b>95.070</b>	<b>135.532</b>
Receitas (despesas) operacionais		(23.663)	(29.222)	(70.188)	(84.647)
Despesas com vendas	21	(3.533)	(7.582)	(34.265)	(48.624)
Despesas gerais e administrativas	22	(15.611)	(14.943)	(27.303)	(26.832)
Despesas com honorários da administração	10. c)	(504)	(617)	(1.268)	(1.203)
Resultado de participações societárias:		37.759	61.172	4.559	3.468
Equivalência patrimonial	7 (a)	40.759	60.578	7.558	2.132
Outros resultados nos investimentos		(3.000)	594	(2.999)	1.336
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(4.015)	(6.080)	(7.352)	(7.988)
<b>Lucro bruto antes do resultado financeiro</b>		<b>18.768</b>	<b>41.296</b>	<b>29.441</b>	<b>54.353</b>
Resultado Financeiro		2.223	5.315	5.114	9.886
Despesas financeiras	23	(48)	(113)	(1.142)	(1.851)
Receitas financeiras	23	2.271	5.428	6.256	11.737
<b>Lucro antes do impostos sobre o lucro e da Participação dos acionistas não controladores</b>		<b>20.991</b>	<b>46.611</b>	<b>34.555</b>	<b>64.238</b>
Imposto de renda e contribuição social		(533)	(1.220)	(6.135)	(9.037)
Diferido	17	91	159	585	340
Corrente	17	(624)	(1.379)	(6.720)	(9.376)
<b>Lucro líquido do exercício das operações continuadas</b>		<b>20.458</b>	<b>45.391</b>	<b>28.420</b>	<b>55.202</b>
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-	(7.962)	(9.811)
<b>Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora</b>		<b>20.458</b>	<b>45.391</b>	<b>20.458</b>	<b>45.391</b>

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 2020 e 2019  
(Em Milhares de Reais - R\$)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2020	2019	2020	2019
<b>Lucro líquido do exercício das operações continuadas</b>	<b>20.458</b>	<b>45.391</b>	<b>28.420</b>	<b>55.202</b>
Acionistas da Controladora	20.458	45.391	20.458	45.391
Acionistas não Controladores	-	-	7.962	9.811
<b>Acionistas da Controladora</b>	<b>20.458</b>	<b>45.391</b>	<b>28.420</b>	<b>55.202</b>

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 2020 e 2019  
(Em Milhares de Reais - R\$)

	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	RESERVA DE LUCROS		LUCROS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LIQUIDO	PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES	PATRIMÔNIO LIQUIDO CONSOLIDADO
		LEGAL	RETENÇÃO				
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	<b>347.186</b>	<b>30.364</b>	<b>277.466</b>	<b>-</b>	<b>660.122</b>	<b>39.250</b>	<b>699.372</b>
Aumento (redução) de capital	-	-	-	-	-	12.025	12.025
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	-	-	-	-	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
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>347.186</b>	<b>30.364</b>	<b>221.211</b>	<b>-</b>	<b>608.854</b>	<b>49.379</b>	<b>658.233</b>
Aumento (redução) de capital	18.121	-	-	-	18.121	8.699	26.820
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)	-	-	-	-	(10.093)	-	(10.093)
Dividendos distribuídos antecipadamente	-	-	(72.238)	-	(72.238)	(10.863)	(83.101)
Lucro líquido do exercício	-	-	20.458	-	20.458	7.962	28.420
<b>SALDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>365.307</b>	<b>30.364</b>	<b>169.431</b>	<b>-</b>	<b>565.102</b>	<b>55.176</b>	<b>620.278</b>

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 2020 e 2019

(Em Milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>20.991</b>	<b>46.611</b>	<b>34.555</b>	<b>64.238</b>
<b>Ajustes por:</b>				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	(345)	(405)	(364)	(408)
Equivalência patrimonial	(40.759)	(60.578)	(7.558)	(2.132)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	-	-	(188)	(8)
Impostos diferidos	(62)	(202)	(654)	(149)
Ajustes a valor presente	-	-	439	2.192
Provisões para garantia	(1.772)	(1.650)	(5.396)	(6.764)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	189	3.001	2.673	7.597
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	3.886	4.925	6.879	7.249
Provisão para risco de crédito	(114)	(508)	(566)	(707)
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>(17.986)</b>	<b>(8.806)</b>	<b>29.820</b>	<b>71.107</b>
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais:</b>				
Contas a receber	4.151	12.163	17.649	949
Imóveis a comercializar	24.989	51.800	(52.455)	15.867
Impostos a compensar	(76)	291	140	(478)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-
Partes relacionadas	1.301	(5.529)	(6.566)	(19)
Demais contas ativo	3.808	(3.433)	914	(2.675)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	23.305	(7.706)
Impostos e contribuições a recolher	(24)	90	(5)	441
Fornecedores e provisão para garantia	1.782	819	8.522	13.263
Salários, encargos sociais e participações	(4)	(9)	(596)	267
Adiantamento de clientes	-	-	9.919	24.749
Outros passivos	251	1.254	3.515	889
<b>Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais</b>	<b>18.192</b>	<b>48.640</b>	<b>34.162</b>	<b>116.653</b>
Impostos e contribuições pagos	(624)	(1.379)	(6.701)	(9.273)
Juros pagos	-	-	(1.039)	(16)
<b>Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais</b>	<b>17.568</b>	<b>47.261</b>	<b>26.422</b>	<b>107.364</b>
<b>Fluxo de Caixa das atividades de Investimento</b>				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	361	805	(1.566)	544
Recebimento de dividendos	-	40	-	40
Aumento (redução) de investimento	48.938	53.566	126	33.515
Aquisição de ativo intangível	(46)	1	(31)	1
Títulos e Valores Mobiliários	(2.124)	(521)	16.657	(47.501)
<b>Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>47.129</b>	<b>53.891</b>	<b>15.186</b>	<b>(13.401)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de Financiamento</b>				
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	-	33.601	4.746
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	-	(5.731)	-
Distribuição de Dividendos	(72.238)	(106.427)	(72.238)	(106.427)
Aumento/Redução na participação dos acionistas não controladores	-	-	(2.165)	318
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.028	4.987	8.028	4.987
<b>Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento</b>	<b>(64.210)</b>	<b>(101.440)</b>	<b>(38.505)</b>	<b>(96.376)</b>
<b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>487</b>	<b>(288)</b>	<b>3.103</b>	<b>(2.413)</b>
Saldo inicial	781	1.069	5.094	7.507
Saldo final	1.269	781	8.197	5.094
<b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>488</b>	<b>(288)</b>	<b>3.103</b>	<b>(2.413)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

## 1. Contexto operacional

A Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”) 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 Sociedade 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 Sociedade está localizada na Rua do Rócio, 109 3º andar, Sala 01, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Sociedade 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 Sociedade ou do parceiro conforme cada situação.

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

A Sociedade está monitorando de perto todas as evoluções e tomando iniciativas para garantir a segurança de seus funcionários, parceiros e clientes com a admissão de tais medidas:

- Ampla adoção do *home office*, sendo mandatória para grupos de riscos e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento dele;
- Análise detalhada de casos de pedidos de postergação de parcelas por clientes buscando a preservação dos contratos.

# **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

A Sociedade não teve impactos relevantes nos seus recebíveis no ano de 2020. Além disso, a Cyrela Goldzstein tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Sociedade em patamares saudáveis. Com base nessas projeções a Sociedade não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

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 Sociedade 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).

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.

## **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

As demonstrações contábeis individuais da Sociedade 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 e 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 Sociedade 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 Sociedade em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

### **iii. Base de consolidação**

As demonstrações contábeis consolidadas da Sociedade incluem as demonstrações financeiras da Goldsztein, de suas controladas diretas e indiretas.

A Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

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 Sociedade, 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 Sociedade 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.

## **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

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 (FCD).

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Sociedade 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 (FCD), bem como aos 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 Sociedade.

### **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 (PCLD) e distratos de clientes**

A Sociedade mensura a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) 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 Sociedade reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis (Nota Explicativa nº 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

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 Sociedade 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 quando 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 Sociedade, 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;

## **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

**(e)** A qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis).

Os contratos de venda firmados entre a Sociedade 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 as instituições financeiras.

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda.

Com a assinatura do contrato o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção.

Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

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

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";

## **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

---

- Os juros e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o Ajuste a Valor Presente (AVP) 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 Sociedade 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 Sociedade 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

Os terrenos adquiridos pela Sociedade 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 Sociedade 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 (VJR)**

Um instrumento é classificado pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR) 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 (VJR) se a Sociedade 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 (VJR) são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

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

#### **ii. Ativos financeiros**

Um ativo financeiro é mensurado ao Custo Amortizado (CA) 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 garantir 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.

## **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado) em parte ou integralmente quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Sociedade transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Sociedade não transfere nem retêm 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 (CA)

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 (CA) 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 reconhecido na demonstração do resultado.

### **2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

A Sociedade 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 cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

### **2.3.4. Títulos e valores mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), títulos públicos emitidos pelo Governo Federal e 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

### **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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

### **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 Sociedade 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 Sociedade.

### **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 Sociedade 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

### **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 Sociedade 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 está submetida 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).

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

**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 Sociedade 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 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 (CA), isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e Ajuste a Valor Presente (AVP) 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 Sociedade 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.

## **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

### **2.3.15. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos**

O Ajuste a Valor Presente (AVP) 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 Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O Ajuste a Valor Presente (AVP) da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do Ajuste a Valor Presente (AVP) 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 (CA), 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 Sociedade 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 Sociedade e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

### **2.3.19. Provisões**

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

A Sociedade 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 registrados nas demonstrações contábeis da Sociedade.

#### **ii) Provisões para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) e distratos de clientes**

A Sociedade constitui Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas conforme premissas definidas para cada segmento da Sociedade.

Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra e 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 Sociedade 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.

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

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 Sociedade avalia no mínimo anualmente independentemente da existência de quaisquer indícios o valor recuperável.

Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“*impairment*”) ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

### 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.

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

Embora a adoção antecipada seja permitida a Sociedade e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e a seguir relacionadas:

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IAS 1	CPC 26	Classificação do Passivo Circulante ou Não Circulante (alteração)	-
IAS 16	CPC 27	Imobilizado: Receita antes do uso pretendido (alteração)	-
IFRS 3	CPC 15	Referência à Estrutura Conceitual (alteração)	-

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 16	CPC 06	Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração)	-
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

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

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixas e Bancos	1.269	781	8.126	4.081
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	-	-	71	1.013
	<b>1.269</b>	<b>781</b>	<b>8.197</b>	<b>5.094</b>

(i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor, a Sociedade possui direito de resgate imediato e têm rendimento médio de 105,70% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aplicações Financeiras (i)	-	-	-	-
Fundos de investimento exclusivo (ii)	3.566	1.628	88.734	108.062
Fundos de investimento diversos (iii)	55	58	56	58
	<b>3.621</b>	<b>1.686</b>	<b>88.790</b>	<b>108.120</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.621</b>	<b>1.686</b>	<b>88.790</b>	<b>108.120</b>
<b>Não Circulante</b>	-	-	-	-

- (i) Aplicações financeiras remuneradas à taxa média de 105,70% do CDI e não possui liquidez imediata;
- (ii) A Sociedade 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 110,34% do CDI;
- (iii) A Sociedade 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 23% do CDI..

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

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	12/2020	2019
Títulos públicos federais (i)	33.326	46.471
Letras financeiras (ii)	31.970	37.454
Fundo de investimento e cotas (iii)	3.508	4.469
CDB/RDB	10.122	17.631
Operações compromissadas	9.810	2.038
	<b>88.734</b>	<b>108.062</b>

(i) Título Público Federal à taxa média de 100,00% do SELIC;

(ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 115,97% do CDI;

(iii) Fundo de investimentos à taxa média de 111,06% CDI.

### 5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Empreendimentos concluídos	19.665	22.511	81.460	139.650
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	371.865	327.955
Parcelas recebidas	-	-	(230.083)	(195.756)
	-	-	<b>141.782</b>	<b>132.199</b>
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(1.888)	(2.327)
	-	-	<b>139.894</b>	<b>129.872</b>
Contas a receber de vendas apropriado	19.665	22.511	221.354	269.522
Provisão para risco de crédito (i)	(824)	(710)	(1.741)	(1.175)
Provisão para distrato (ii)	(1.078)	-	(24.921)	(56.314)
Prestação de serviços	-	-	65	203
<b>Total do contas a receber</b>	<b>17.763</b>	<b>21.801</b>	<b>194.757</b>	<b>212.236</b>
<b>Circulante</b>	<b>13.711</b>	<b>9.461</b>	<b>155.952</b>	<b>167.278</b>
<b>(-) Não Circulante</b>	<b>4.052</b>	<b>12.340</b>	<b>38.808</b>	<b>44.958</b>

(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.

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

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

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2020	2019	2020	2019
<b>Saldo Inicial</b>	<b>(710)</b>	<b>(202)</b>	<b>(1.175)</b>	<b>(468)</b>
Adições	(136)	(577)	(603)	(825)
Baixas	6	54	6	30
Reversões	16	16	31	88
<b>Saldo Final</b>	<b>(824)</b>	<b>(710)</b>	<b>(1.740)</b>	<b>(1.175)</b>

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2020	2019	2020	2019
<b>Saldo Inicial</b>	<b>-</b>	<b>(3.138)</b>	<b>(56.314)</b>	<b>(86.433)</b>
Adições	(1.078)	-	(5.437)	(15.307)
Reversões	-	3.138	36.832	45.426
<b>Saldo Final</b>	<b>(1.078)</b>	<b>-</b>	<b>(24.920)</b>	<b>(56.314)</b>

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M). Para os contratos assinados a partir de setembro/2019 índice para correção passa a ser o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

O Ajuste a Valor Presente (AVP) 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 Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de 2,24% ao ano (3,38% em 31 de dezembro de 2019).

O Ajuste a Valor Presente (AVP) contabilizado ao resultado na rubrica de "Receita líquida" totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 R\$ 439 (R\$ 2.192 em 31 de dezembro de 2019).

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.

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

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

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Incorporação e revenda de imóveis				
Total no ativo circulante	15.428	10.171	179.194	219.543
Total no ativo não circulante	4.237	12.340	42.161	49.979
	<b>19.665</b>	<b>22.511</b>	<b>221.355</b>	<b>269.522</b>
Provisão para risco de crédito (*)	(824)	(710)	-	(1.175)
Provisão para distrato (**)	(1.078)	-	-	(56.314)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	333.421	325.485
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(10)	(25)
	<b>17.763</b>	<b>21.801</b>	<b>528.106</b>	<b>537.493</b>
Circulante	13.711	9.461	179.194	214.923
Não Circulante	4.052	12.340	348.912	322.570
	<b>17.763</b>	<b>21.801</b>	<b>528.106</b>	<b>537.493</b>

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

(\*\*) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15 que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita calculados somente sobre as receitas apropriadas.

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

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

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

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2020	2019	2020	2019
12 Meses	13.711	9.461	179.194	214.923
24 Meses	1.774	8.891	205.268	114.415
36 Meses	970	1.400	107.375	163.522
48 Meses	440	845	31.195	39.973
Acima de 48 Meses	869	1.204	5.074	4.660
<b>Total</b>	<b>17.763</b>	<b>21.801</b>	<b>528.106</b>	<b>537.493</b>

Em 31 de dezembro de 2020 o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 4.589 (R\$ 4.012 em 31 de dezembro de 2019).

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

### 6. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Imóveis em construção	-	-	106.790	150.297
Imóveis concluídos	9.274	33.066	167.358	125.647
Terrenos para futuras incorporações (i)	4.200	-	145.352	52.397
Adiantamento para aquisição de terrenos	2.618	6.667	10.657	27.363
Encargos capitalizados ao estoque (ii)/(iii)	350	2.386	2.378	4.866
Provisão para distratos (iv)	687	-	14.985	34.495
	<b>17.129</b>	<b>42.119</b>	<b>447.520</b>	<b>395.065</b>
<b>Circulante</b>	<b>14.666</b>	<b>39.652</b>	<b>445.775</b>	<b>337.701</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>2.463</b>	<b>2.467</b>	<b>1.745</b>	<b>57.364</b>

- (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\$ 2.227 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e R\$ 158 referentes a encargos de outras dívidas perfazendo um total de R\$ 2.378 (encargos de SFH de R\$ 4.748 e R\$ 119 outras dívidas totalizando R\$ 4.866 em 31 de dezembro de 2019);
- (iii) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada na rubrica "Custo de imóveis vendidos" totalizou R\$ 3.542 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e (R\$ 32) referentes a encargos de outras dívidas perfazendo um total de R\$ 3.510 em 31 de dezembro de 2020 (encargos de SFH de R\$ 6.127 e (R\$ 79) outras dívidas totalizando R\$ 6.048 em 31 de dezembro de 2019), 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.

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

## 7. Investimentos

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

Controladas	Participação %		Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	Direta	Direta								
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	6.077	11.075	1.001	4.458	4.861	8.860	801	3.566
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,00	95,00	12.702	26.262	(193)	1.358	12.067	24.949	(184)	1.290
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	67,00	67,00	(1.542)	(1.623)	(446)	(1.652)	(1.033)	(1.087)	(299)	(1.107)
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	35.369	55.297	4.343	3.504	32.717	51.150	4.018	3.241
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	7.868	8.373	295	2.296	7.278	7.745	273	2.123
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	21.981	24.895	2.847	5.244	20.332	23.027	2.634	4.850
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	27.172	22.492	4.015	(20)	25.134	20.805	3.714	(18)
Cyrela Sul 005 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	270	268	2	3	250	249	2	3
Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	4.908	9.200	423	4.788	4.540	8.510	391	4.429
Cyrela Sul 007 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	8.579	3.967	3.169	(316)	6.863	3.174	2.535	(253)
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00	90,00	50.894	40.933	12.667	4.154	45.805	36.840	11.400	3.739
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	19.346	29.988	2.382	12.952	15.477	23.991	1.906	10.361
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	50.704	197	135	6	45.633	178	122	5
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	15.851	14.630	2.611	7.793	14.266	13.167	2.350	7.013
Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	10.865	9.049	5.816	5.911	6.862	7.239	4.652	4.728
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda	92,50	92,50	21.131	29.191	1.101	4.878	19.546	27.002	1.018	4.512
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00	90,00	27.105	39.174	(2.557)	12.307	24.394	35.257	(2.301)	11.076
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	28.741	12.423	(1.972)	(120)	25.867	11.181	(1.775)	(108)
Cyrela Sul 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	3.789	1.523	3.466	(478)	3.031	1.218	2.773	(382)
Cyrela Sul Desenvolvedora Urbana Spe Ltda	90,00	90,00	134	133	1	3	121	119	1	3
Cyrela Sul Construtora Ltda	100,00	100,00	47	2.360	(8.642)	(6.517)	47	2.360	(8.642)	(6.517)
DGC Agua Verde Ltda	95,00	95,00	467	1.459	(792)	(41)	443	1.386	(753)	(39)
DGC ANITA GARIBALDI LTDA	95,00	95,00	262	647	15	121	249	614	15	115
DGC Ecoville Dois Ltda	80,00	80,00	(279)	96	(259)	(285)	(223)	77	(207)	(228)
DGC João Gualberto Ltda	95,00	95,00	19.140	26.788	(348)	1.212	18.183	25.449	(331)	1.151
DGC Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	88,25	88,25	15.599	25.381	1.218	9.006	13.766	22.399	1.075	7.948
DGC Paulo Gorski Ltda	95,00	95,00	1.283	1.434	(1)	(969)	1.218	1.362	(1)	(921)
DGC Pugsley Ltda	100,00	100,00	(29)	(21)	(97)	8	(29)	(21)	(97)	8
DGC West Side Ltda	95,00	95,00	865	1.264	(149)	(684)	822	1.201	(142)	(649)
Geln Incorporações E Empreendimentos Ltda	100,00	100,00	7.694	12.781	(1.889)	(1.590)	7.694	12.781	(1.889)	(1.590)
Gcm Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	43	214	(20)	(6)	22	107	(10)	(3)
GCW Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	19.459	6.942	12.497	(4)	11.676	4.165	7.498	(2)
GCW XANGRI-LA URBANISMO LTDA	60,00	60,00	184	132	72	207	110	79	43	124
Horizons Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	727	668	60	(84)	654	601	53	(76)
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	31.637	31.111	526	3.598	20.564	20.222	342	2.339
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	24.471	50.528	(3.839)	(1.812)	24.471	50.528	(3.839)	(1.812)
MEGC Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	4.988	4.987	1	3	2.494	2.493	1	1
Prime Planejamento Imobiliários Ltda	99,99	99,99	(529)	(753)	(187)	(1.268)	(529)	(753)	(187)	(1.268)
Salmiana Empreendimentos S/A	50,00	50,00	6.094	6.164	(68)	37	3.047	3.082	(34)	18
Agcc Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	0,00	29	-	(57)	-	29	-	(57)	-
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	90,00	90,00	22.774	20.419	5.896	(258)	20.497	18.377	5.307	(232)
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	5.268	2.442	(695)	2	4.215	1.954	(556)	2
Sul 022 Empreendimentos Spe Ltda	80,00	80,00	28.602	21.682	924	14	22.882	17.346	739	11
Cyrela Sul 19 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	8.756	4.757	1.991	(52)	7.005	3.806	1.593	(42)
Cyrela Sul 021 SPE Ltda	80,00	80,00	6.226	1.056	3.182	7	4.981	845	2.546	5
Nova Canoas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,90	99,90	4.980	4.930	-	(1)	4.975	4.925	-	(1)
Cyrela Sul 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	9.192	6.604	5.448	3.853	7.354	5.283	4.358	3.082
Cyrela Sul 024 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	29	4	-	(1)	23	3	-	(1)
Cyrela Sul 025 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	53	8	-	(1)	42	7	-	-
Cyrela Sul 026 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	4	5	-	-	3	4	-	-
Cyrela Sul 023 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	1.804	54	(30)	(1)	1.443	43	(24)	(1)
Cyrela Sul 027 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	308	5	(68)	-	246	4	(54)	-
Cyrela Sul 028 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	4	5	(1)	-	3	4	-	-
Cyrela Sul 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	6.059	5	-	-	4.847	4	-	-
Cyrela Sul 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	4	5	(1)	-	3	4	-	-
Cyr Sul 031 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	116	-	(1)	-	93	-	(1)	-
Cyr Sul 032 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-
Cyr Sul 033 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	1	-	(1)	-	1	-	(1)	-
Cyr Sul 034 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	5	-	(2)	-	4	-	(2)	-
Cyr Sul 035 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	0	-	(2)	-	-	-	(2)	-
Cyr Sul 036 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	0	-	(2)	-	-	-	(2)	-
Cyr Sul 037 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	0	-	(2)	-	-	-	(2)	-
Cyr Sul 038 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	7	-	(2)	-	6	-	(2)	-
Cyr Sul 039 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	1	-	(1)	-	1	-	(1)	-
Cyr Sul 040 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	1	-	(1)	-	1	-	(1)	-
Cyr Sul 041 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	1	-	(1)	-	1	-	(1)	-
Cyr Sul 042 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	1	-	(1)	-	1	-	(1)	-
Cyr Sul 043 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	1	-	(1)	-	1	-	(1)	-
Cyr Sul 044 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	1	-	(1)	-	1	-	(1)	-
Outros	-	-	-	-	-	-	(1.179)	1.868	(1)	83
			<b>578.300</b>	<b>571.611</b>	<b>53.772</b>	<b>71.559</b>	<b>498.003</b>	<b>506.182</b>	<b>40.759</b>	<b>60.578</b>

(i) Refere-se à constituição de nova empresa.

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

## b) Composição dos investimentos apresentados no consolidado

Coligadas	Participação %				Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência	
	2020		2019		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	Total	Direta	Total	Direta								
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários l	65,00	65,00	65,00	65,00	31.637	31.111	526	3.598	20.564	20.222	342	2.339
Gew Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltd	60,00	60,00	60,00	60,00	19.459	6.942	12.497	(4)	11.676	4.165	7.498	(2)
Megc Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	4.988	4.987	1	3	2.494	2.493	1	1
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltd	67,00	67,00	67,00	67,00	(1.542)	(1.623)	(446)	(1.652)	-	-	(299)	(1.107)
Gew Xangri-La Urbanismo Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	184	132	72	207	110	79	43	124
Gem Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	43	214	(20)	(6)	22	107	(10)	(3)
Salmiana Empreendimentos S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	6.094	6.164	(68)	37	3.047	3.082	(34)	18
Rgc Urbanismo Ltda	0,00	0,00	50,00	50,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Santo Eliseu Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Scp - Duo Concept Hotel Porto Alegre	1,92	15,74	0,00	0,00	1.576	2.154	1.881	2.154	30	339	36	339
Locadora De Imoveis Inacio Vasconcelos Ltda.	42,86	40,95	0,00	0,00	(228)	1.032	(351)	1.032	-	422	(150)	422
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	400	-	132	-
					<b>74.913</b>	<b>77.374</b>	<b>13.897</b>	<b>6.726</b>	<b>38.342</b>	<b>30.910</b>	<b>7.558</b>	<b>2.132</b>

## c) A movimentação dos investimentos na Sociedade pode ser assim apresentada

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2018</b>	<b>499.210</b>	<b>38.455</b>
Subscrição / (Redução) de capital	40.800	(7.884)
Dividendos	(94.406)	(1.794)
Equivalência patrimonial	60.578	2.132
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2019</b>	<b>506.182</b>	<b>30.910</b>
Subscrição / (Redução) de capital	46.966	122
Dividendos	(95.904)	(248)
Equivalência patrimonial	40.759	7.558
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2020</b>	<b>498.003</b>	<b>38.342</b>

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

## 8. Imobilizado

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Controladora								
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
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
Adições	88	4	496	-	-	-	-	588
Baixas	(262)	-	-	-	(32)	-	-	(294)
Saldo em 31.12.2020	65	1.611	1.561	144	-	2.397	54	5.832

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 31.12.2018	(59)	(1.387)	(974)	(139)	(32)	(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)	(32)	(1.762)	(0)	(4.523)
Depreciações	(3)	(59)	(100)	(1)	-	(187)	-	(350)
Baixas	8	-	-	-	32	-	-	40
Saldo em 31.12.2020	(60)	(1.552)	(1.130)	(143)	-	(1.949)	(0)	(4.833)
Saldo residual em 31.12.2018	-	220	91	5	(0)	868	231	1.414
Saldo residual em 31.12.2019	174	115	35	3	(0)	635	54	1.014
Saldo residual em 31.12.2020	5	59	431	1	-	448	54	998

Consolidado								
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2018	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
Adições	101	4	496	-	-	-	9.376	9.976
Baixas	(262)	-	-	-	(32)	-	(4.921)	(5.215)
Saldo em 31.12.2020	81	1.622	1.605	167	-	2.397	19.361	25.232

Consolidado								
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2018	(59)	(1.395)	(1.017)	(155)	(32)	(1.529)	(8.769)	(12.956)
Depreciações	(6)	(107)	(56)	(4)	-	(234)	(5.179)	(5.586)
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)	(10.588)
Depreciações	(3)	(61)	(101)	(4)	-	(187)	(2.721)	(3.075)
Baixas	8	-	-	-	32	-	205	245
Saldo em 31.12.2020	(60)	(1.562)	(1.173)	(163)	-	(1.949)	(8.510)	(13.419)
Saldo residual em 31.12.2018	-	223	92	12	-	868	8.823	10.018
Saldo residual em 31.12.2019	177	116	37	8	-	635	8.912	9.884
Saldo residual em 31.12.2020	21	59	432	4	-	448	10.851	11.814

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

- (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 2020 e 2019 não foram identificados ativos com necessidade de provisão para "impairment".

### 9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Financiamentos - principal	-	-	31.280	4.709
Financiamentos - juros a pagar	-	-	85	12
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31.365</u>	<u>4.722</u>
<b>SFH - Circulante</b>	-	-	<b>966</b>	<b>12</b>
<b>SFH - Não Circulante</b>	-	-	<b>30.399</b>	<b>4.709</b>

Em 31 de dezembro de 2020 os financiamentos de R\$ 31.365 correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário sujeitos a juros entre 5,45% e 6,40% 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 o aval da Sociedade.

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário elegíveis a capitalização aos estoques totalizou no exercício findo em 31 de dezembro 2020 R\$ 2.378 (R\$ 4.866 em 31 dezembro de 2019).

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	-	-	-
2021	-	-	610	4.709
2022	-	-	12.949	-
2023	-	-	16.840	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.399</b>	<b>4.709</b>

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Saldo Inicial</b>	-	-	<b>4.722</b>	-
Adições	-	-	32.302	4.709
Pagamento do principal	-	-	(5.731)	-
Pagamento de juros	-	-	(1.039)	(16)
Juros e encargos	-	-	1.112	28
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.365</b>	<b>4.722</b>

### 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.

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	135	135	-	-	-	-	-	-
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos Participações	-	-	153	142	-	-	-	-
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	2	2	-	-	-	-	15	0
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	130	130	11	11	22	4
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	0	-	-	-	-	39	5.472
Cyrela Sul 007 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	-	-	93	-
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	0	0	-	-	-	-	98	5.716
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	0	-	-	-	-	32	0
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	0	0	-	-	-	40	47	21
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	-	-	-	1	-	40	0
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	-	-	-	-	-	548	-
Cyrela Sul 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.204	4	45	46	11	11	386	50
Cyrela Sul 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8	-	-	-	-	-	11	9
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	125	-
Cyrela Sul 021 Spe Ltda	1	-	-	-	-	-	126	-
Dallasanta Empreendimentos e Incorp.	4.287	6.023	-	-	-	-	-	-
Dgc Agua Verde Ltda	8	7	-	190	-	10	1	-
Dgc Anita Garibaldi Ltda	-	-	-	190	-	10	-	-
Dgc Campo Comprido Ltda	2	-	-	-	-	13	-	-
Dgc Ecoville Dois Ltda	26	-	80	267	20	67	8	-
Dgc João Gualberto Ltda	2.375	0	-	-	-	-	127	-
Dgc Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	-	7.942	-	1.058	-	-	-
Dgc Paulo Gorski Ltda	477	-	-	-	-	-	25	-
Dgc West Side Ltda	1	-	-	238	-	13	1	-
Garra Engenharia e Construtora Ltda	1.037	446	-	-	-	-	-	-
Geln Incorporações E Empreendimentos Ltda	128	243	-	-	-	-	8	8
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	-	50	-	50	39.299	41.205	153	142
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	61	-
Jasper Emp Imob - Eireli	16.308	15.816	-	-	-	-	-	-
LF Promoções Serviços e Representações	4.287	6.023	-	-	-	-	-	-
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	629	-	72	-	4.760	6.221	9	8
Megc Empreendimentos Imobiliários Ltda	156	156	-	-	-	-	-	-
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários SPE S/A	3.548	331	-	-	-	-	445	37
Rodrigo Aurichio Putinato	3.964	1.898	-	-	-	-	-	-
Salmiana Empreendimentos S/A	22	22	-	-	-	-	-	-
Salvadori - Inc e Participações Ltda	4.287	6.023	-	-	-	-	-	-
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	12	12	-	-	-	-	-	-
Spieker & Ghisleni Ltda	4.781	4.642	-	-	-	-	-	-
Outras 53 SPE's com saldos até R\$10	19	7	-	-	1	1	51	8
	<b>47.708</b>	<b>41.839</b>	<b>8.422</b>	<b>1.252</b>	<b>45.161</b>	<b>47.601</b>	<b>2.470</b>	<b>11.476</b>

A Sociedade possui saldos de mútuo e que totalizam no consolidado R\$ 25.702 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 22.415 em 31 de dezembro de 2019).

As garantias dadas à Sociedade 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 Sociedade 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.

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

### c) Remunerações a administradores

i) **Remuneração fixa:** a remuneração global aos administradores da Sociedade para o exercício de 2019 foi fixada em até R\$ 504 (R\$ 617 para o ano de 2019).

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

## 11. Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos

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

Descrição Soc	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Consortio Jardim do Lago Clube Residencial	244	244	244	244
	<u>244</u>	<u>244</u>	<u>244</u>	<u>244</u>
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 Sociedade 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

	2020	2019
(+) Receita total de vendas	1.103.745	1.047.994
(-) Receita total apropriada	(770.324)	(722.509)
(=) <b>Saldo de receita a apropriar:</b> (i)	<b>333.421</b>	<b>325.485</b>
(+) Custo total dos imóveis vendidos	644.152	611.893
(-) Custo total apropriado	(437.490)	(413.375)
(=) <b>Saldo de custo a apropriar</b> (ii)	<b>206.662</b>	<b>198.518</b>
<b>Resultado a apropriar</b>	<b><u>126.759</u></b>	<b><u>126.967</u></b>

(i) Não inclui os impostos sobre as receitas;

(ii) Não inclui os gastos com garantias a apropriar.

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

### b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos referente as unidades vendidas

Valores não refletidos nas demonstrações contábeis	2020	2019
Circulante	97.507	57.257
Não Circulante	109.155	141.261
	<b>206.662</b>	<b>198.518</b>

### 13. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	2020	2019
<b>Por recebimento da venda de imóveis</b>		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Incorporação ainda não efetivada e demais antecipações	10.607	-
	10.607	-
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(398.459)	(394.554)
Receitas recebidas	398.470	394.579
	<b>11</b>	<b>25</b>
	<b>10.618</b>	<b>25</b>
<b>Por permuta física na compra de imóveis</b>		
Valores por permuta com terrenos	54.284	54.958
<b>Total de Adiantamento de Clientes</b>	<b>64.902</b>	<b>54.983</b>
<b>Circulante</b>	<b>11.668</b>	<b>1.978</b>
<b>(-) Não Circulante</b>	<b>53.234</b>	<b>53.005</b>

### 14. Provisão para manutenção de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão para garantias de obra (i)	2.396	2.720	14.206	14.376
Provisão para distrato	(12)	-	(289)	(666)
<b>Total</b>	<b>2.384</b>	<b>2.720</b>	<b>13.917</b>	<b>13.710</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.293</b>	<b>2.358</b>	<b>9.294</b>	<b>8.572</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>91</b>	<b>362</b>	<b>4.623</b>	<b>5.138</b>

(i) A Sociedade e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens, 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.

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(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 e com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2022	280	280	7.784	426
2023	-	-	14.251	-
2024	-	-	1.367	-
<b>Parcela no não circulante</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>23.402</b>	<b>426</b>
<b>Parcela no circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.088</b>	<b>44.759</b>
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>68.490</b>	<b>45.185</b>

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

### 16. Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Sociedade 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 Sociedade a Administração contabilizou provisão para perdas estimadas no montante de R\$ 23.796 no consolidado (R\$ 16.918 em 31 de dezembro de 2019) com montante no resultado de R\$ 6.878 que está classificada na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas.

As estimativas de perda classificadas como possíveis montam R\$ 5.067 (R\$ 7.002 em 31 de dezembro 2019).

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Processos Cíveis	14.301	8.903	21.982	13.463
Processos Tributários	-	2	93	9
Processos Trabalhistas	338	1.848	1.721	3.446
	<b>14.639</b>	<b>10.753</b>	<b>23.796</b>	<b>16.918</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.662</b>	<b>5.246</b>	<b>11.107</b>	<b>8.373</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>7.977</b>	<b>5.507</b>	<b>12.689</b>	<b>8.545</b>

**GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Circulante</b>				
Cíveis	6.435	4.006	9.892	6.058
Tributárias	-	1	62	6
Trabalhistas	227	1.239	1.153	2.309
	<b>6.662</b>	<b>5.246</b>	<b>11.107</b>	<b>8.373</b>
<b>Não Circulante</b>				
Cíveis	7.866	4.897	12.090	7.405
Tributárias	-	1	31	3
Trabalhistas	111	609	568	1.137
	<b>7.977</b>	<b>5.507</b>	<b>12.689</b>	<b>8.545</b>
<b>Total</b>	<b>14.639</b>	<b>10.753</b>	<b>23.796</b>	<b>16.918</b>

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	<b>Controladora</b>			
	<b>Cíveis</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>4.353</b>	<b>2</b>	<b>1.473</b>	<b>5.828</b>
Adições	8.117	1	275	8.393
Pagamento	(3.753)	-	(651)	(4.404)
Reversão	-	(1)	(93)	(94)
Atualizações	186	-	844	1.030
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>8.903</b>	<b>2</b>	<b>1.848</b>	<b>10.753</b>
Adições	2.676	2	279	2.957
Pagamento	(3.961)	-	(1.865)	(5.826)
Reversão	1.867	(18)	-	1.849
Atualizações	4.816	14	76	4.906
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>14.301</b>	<b>-</b>	<b>338</b>	<b>14.639</b>

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Cíveis</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>7.474</b>	<b>15</b>	<b>2.223</b>	<b>9.712</b>
Adições	13.671	16	2.289	15.976
Pagamento	(7.612)	-	(2.870)	(10.482)
Reversão	-	(27)	-	(27)
Atualizações	(70)	5	1.804	1.739
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>13.463</b>	<b>9</b>	<b>3.446</b>	<b>16.918</b>
Adições	4.900	239	1.636	6.775
Pagamento	(7.364)	-	(2.523)	(9.887)
Reversão	-	(35)	(705)	(740)
Atualizações	10.983	(120)	(133)	10.730
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>21.982</b>	<b>93</b>	<b>1.721</b>	<b>23.796</b>

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

- A Sociedade possui processos cíveis referente a indenizações para reparos construtivos nos referidos condomínios:
  - I.* Condomínio Edifício Way totaliza R\$ 1.888 em 31 de dezembro de 2020;
  - II.* Condomínio You Clube totalizando R\$ 1.225 em 31 de dezembro de 2020;
  - III.* Condomínio Edifício Upper Northway totalizando R\$ 1.543 em 31 de dezembro de 2020.

### 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).

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

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

No ativo	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
IRPJ	-	-	17	1
CSLL	-	-	9	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>1</b>
PIS	-	-	5	-
COFINS	-	-	22	1
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>1</b>
<b>Total:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53</b>	<b>2</b>
Circulante	-	-	53	1
Não Circulante	-	-	-	1

No passivo	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
IRPJ	450	501	3.016	3.796
CSLL	190	210	1.538	1.945
Provisão para distratos	(22)	-	(453)	(1.081)
<b>Subtotal</b>	<b>618</b>	<b>712</b>	<b>4.100</b>	<b>4.660</b>
PIS	80	86	839	1.072
COFINS	368	401	3.876	4.951
Provisão para distratos	(20)	-	(490)	(1.171)
<b>Subtotal</b>	<b>428</b>	<b>487</b>	<b>4.224</b>	<b>4.852</b>
<b>Total:</b>	<b>1.046</b>	<b>1.199</b>	<b>8.324</b>	<b>9.512</b>
<b>Circulante</b>	<b>341</b>	<b>219</b>	<b>3.389</b>	<b>4.413</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>705</b>	<b>980</b>	<b>4.935</b>	<b>5.099</b>

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

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

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

## Imposto de renda e contribuição social - Diferido

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>No ativo circulante e não circulante</b>				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	-	-	-	-
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	-	1
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret	-	-	25	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	<u>1</u>
<b>No passivo circulante e não circulante</b>				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(376)	(433)	(376)	(865)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(279)	(859)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret	-	-	(3.445)	(2.168)
	<u>(376)</u>	<u>(433)</u>	<u>(4.100)</u>	<u>(3.892)</u>

## b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

A Sociedade 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:

## Imposto de renda e contribuição social - Diferido

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Créditos a compensar - lucro real</b>				
Prejuízos fiscais e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	251.124	241.969	304.826	544.539
<b>Obrigações a tributar - lucro real</b>				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(1.106)	(1.272)	(1.106)	(2.545)
<b>Obrigações a tributar - lucro presumido</b>				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	724	2.229
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	1.086	3.344
Base de cálculo da contribuição social	-	-	-	-
<b>Obrigações a tributar - regime especial de tributação - RET</b>				
Base de cálculo - RET	13.810	28.279	208.421	196.268

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

### c) Saldo de PIS e COFINS

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Corrente	-	-	191	173
Recolhimento diferido	448	488	4.714	6.023
Provisão para distratos	(21)	-	(491)	(1.171)
	<u>428</u>	<u>488</u>	<u>4.414</u>	<u>5.025</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	20.991	46.611	34.556	64.238
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(7.137)	(15.848)	(11.749)	(21.841)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	13.858	20.596	2.570	725
Adições e exclusões permanentes e outros (i)	(1.814)	(3.134)	(3.279)	(4.983)
Créditos fiscais não constituídos (ii)	(6.007)	(5.899)	(9.002)	(7.196)
Lucro presumido ou RET	567	3.062	15.325	24.258
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(533)</u>	<u>(1.222)</u>	<u>(6.136)</u>	<u>(9.036)</u>
Impostos de Recolhimento Diferido	91	159	585	340
Impostos Correntes	(624)	(1.379)	(6.720)	(9.376)
	<u>(534)</u>	<u>(1.220)</u>	<u>(6.136)</u>	<u>(9.037)</u>

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

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

## 18. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Durante o exercício de 2020 foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 18.121 conforme a 1ª Alteração do Contrato Social mediante a emissão de 18.121.000 novas cotas com o valor nominal de R\$ 1,00 passando o capital social de R\$ 347.186 para R\$ 365.307 dividido em 365.307.090 quotas.

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 365.307 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 347.186 em 31 de dezembro de 2019).

## 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 revogação 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, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de resultados aos sócios.

## 19. Instrumentos financeiros

### a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

A Sociedade 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 Sociedade não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2020	2019	2020	2019	
<b>Ativos Financeiros</b>	<b>70.605</b>	<b>66.350</b>	<b>337.152</b>	<b>373.294</b>	
Caixas e Equivalentes de Caixa	1.269	781	8.197	5.094	Valor Justo por meio do resultado
Títulos e Valores Mobiliários	3.621	1.686	88.790	108.120	Valor Justo por meio do resultado
Conta a Receber	17.763	21.800	194.760	212.236	Custo Amortizado
Créditos a Receber com partes relacionadas	47.708	41.839	45.161	47.601	Custo Amortizado
Conta Correntes com parceiros nos empreendimentos	244	244	244	244	Custo Amortizado
<b>Passivos Financeiros</b>	<b>10.669</b>	<b>3.153</b>	<b>120.711</b>	<b>76.804</b>	
Empréstimos e Financiamentos	-	-	31.365	4.722	Custo Amortizado
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	280	280	68.490	45.185	Custo Amortizado
Fornecedores de Bens e Serviços	1.967	1.621	18.386	15.421	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	8.422	1.252	2.470	11.476	Custo Amortizado

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

## b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

### 19.1. Ativos financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os ativos financeiros.

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 2,77% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 2,08% ao ano e 1,39% ao ano.

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta” não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações.

Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2020.

Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses de R\$ 4,60 foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% considerando o dólar norte-americano a R\$ 3,45 e R\$ 2,30, respectivamente.

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

Operação	Posição 2020	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Provável	Cenário III Provável
Fundos de investimentos - Exclusivos	88.734	CDI	2,77%	2,08%	1,39%
Receita projetada			2.458	1.846	1.233
Fundo de investimentos - Diversos	56	CDI	2,77%	2,08%	1,39%
Receita projetada			2	1	1
Certificado de depósito bancário	71	CDI	2,77%	2,08%	1,39%
Receita projetada			2	1	1
	<u>88.861</u>		<u>2.462</u>	<u>1.848</u>	<u>1.235</u>

### 19.2. Passivos financeiros

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 6,40% 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.

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

Tendo em vista que a projeção para TR é nula não há análise de sensibilidade a ser feita.

Operação	Posição 2020	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Provável	Cenário III Provável
Financiamento de obra	31.365	TR	6,41%	6,41%	6,42%
Despesa projetada			2.010	2.010	2.014
	<u>31.365</u>		<u>2.010</u>	<u>2.010</u>	<u>2.014</u>

### c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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.

## **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

A Sociedade está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais. O risco de crédito nas atividades operacionais da Sociedade 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 Sociedade, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

### **(iii) Risco de liquidez**

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

# GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

A dívida líquida da Sociedade pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
(+) Dívida atualizada (principal) (i):	-	-	31.280	4.709
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(4.890)	(2.467)	(96.987)	(113.214)
<b>Dívida líquida</b>	<b>(4.890)</b>	<b>(2.467)</b>	<b>(65.708)</b>	<b>(108.505)</b>

(i) Composta por financiamentos.

## 20. Lucro bruto

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Receita Bruta</b>	<b>35.393</b>	<b>67.426</b>	<b>304.806</b>	<b>406.647</b>
Incorporação e revenda de imóveis	36.451	64.288	272.541	368.279
Loteamento	20	-	9	7.701
Provisão Para Distrato	(1.078)	3.138	31.394	30.119
Prestação de serviços e outras	-	-	862	548
<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>(1.235)</b>	<b>(1.834)</b>	<b>(7.815)</b>	<b>(9.754)</b>
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>34.158</b>	<b>65.592</b>	<b>296.991</b>	<b>396.893</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>	<b>(29.486)</b>	<b>(56.246)</b>	<b>(201.921)</b>	<b>(261.361)</b>
Dos imóveis vendidos	(30.175)	(54.341)	(184.421)	(239.901)
Loteamento	-	-	2.409	(1.924)
Provisão Para Distrato	700	(1.931)	(19.887)	(19.540)
Da prestação de serviços	(11)	26	(22)	4
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>4.672</b>	<b>9.346</b>	<b>95.070</b>	<b>135.532</b>

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

### 21. Despesas com vendas

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aluguel, utilidades e viagens	-	-	-	-
Estandes	(406)	(756)	(11.390)	(17.976)
Mídia	(269)	(712)	(5.422)	(7.991)
Ociosidade (i)	(987)	(3.045)	(7.763)	(8.406)
Outros comerciais	(2)	(3)	(15)	(46)
Serviços de terceiros - comerciais	(1.870)	(3.065)	(9.675)	(14.205)
	<b>(3.534)</b>	<b>(7.582)</b>	<b>(34.265)</b>	<b>(48.624)</b>

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

### 22. Despesas gerais e administrativas

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aluguel, utilidades e viagens	(691)	(984)	(647)	(1.046)
Honorários da Administração	(504)	(617)	(1.639)	(617)
Indenizações	(5.826)	(4.404)	(9.906)	(10.459)
Outros administrativos	(1.721)	(2.137)	(3.113)	(2.861)
Participação dos empregados	(429)	(201)	(1.070)	(287)
Salários e Encargos	(5.439)	(5.497)	(9.477)	(9.538)
Serviços de terceiros - adm.	(1.505)	(1.720)	(2.719)	(3.227)
	<b>(16.114)</b>	<b>(15.560)</b>	<b>(28.571)</b>	<b>(28.035)</b>

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

### 23. Resultado financeiro

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Despesas Financeiras:</b>				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	-	(1.209)	(58)
Juros de empréstimos nacionais	(1)	(37)	(519)	(879)
Capitalização de juros	-	-	1.021	49
Despesas bancárias	(32)	(26)	(315)	(708)
Descontos concedidos	-	-	(24)	(23)
Outras despesas financeiras	(15)	(50)	(95)	(232)
	<b>(48)</b>	<b>(113)</b>	<b>(1.142)</b>	<b>(1.851)</b>
<b>Receitas Financeiras:</b>				
Rendimentos de aplicação financeira	189	3.001	2.673	7.597
Variações monetárias	55	152	442	497
Descontos obtidos	1	2	38	22
Juros Ativos Diversos	2.128	2.506	3.088	3.772
Outras receitas financeiras	16	42	162	188
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(119)	(274)	(147)	(339)
	<b>2.271</b>	<b>5.428</b>	<b>6.256</b>	<b>11.737</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>2.223</b>	<b>5.315</b>	<b>5.115</b>	<b>9.886</b>

### 24. Informações por segmento

#### a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

A Sociedade 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 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*”.

## GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

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

### b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado - 2020				
	Cyrela	Living+MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	248.002	44.174	15.534	-	307.710
Custo das vendas e serviços	(163.998)	(33.485)	(15.157)	-	(212.640)
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>84.004</b>	<b>10.689</b>	<b>377</b>	<b>-</b>	<b>95.070</b>
Despesas operacionais	(46.963)	(8.893)	-	(9.772)	(65.629)
<b>Lucro bruto antes do resultado financeiro</b>	<b>37.041</b>	<b>1.796</b>	<b>377</b>	<b>(9.772)</b>	<b>29.441</b>
<b>Ativo total</b>	<b>679.295</b>	<b>98.944</b>	<b>2</b>	<b>86.280</b>	<b>864.521</b>
<b>Passivo total</b>	<b>148.635</b>	<b>39.751</b>	<b>-</b>	<b>55.861</b>	<b>244.247</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>530.660</b>	<b>59.193</b>	<b>2</b>	<b>30.419</b>	<b>620.274</b>
	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)
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>119.273</b>	<b>10.140</b>	<b>6.119</b>	<b>-</b>	<b>135.531</b>
Despesas operacionais	(56.144)	(12.802)	(799)	(11.435)	(81.180)
<b>Lucro bruto antes do resultado financeiro</b>	<b>63.128</b>	<b>(2.662)</b>	<b>5.320</b>	<b>(11.435)</b>	<b>54.351</b>
<b>Ativo total</b>	<b>603.104</b>	<b>92.350</b>	<b>32.112</b>	<b>112.252</b>	<b>839.819</b>
<b>Passivo total</b>	<b>93.071</b>	<b>25.621</b>	<b>2.922</b>	<b>59.972</b>	<b>181.586</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>510.034</b>	<b>66.729</b>	<b>29.190</b>	<b>52.280</b>	<b>658.233</b>

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

## **GOLDZSTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de Reais - R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

---

### **25. Seguros**

A Sociedade 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\$ 356 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\$ 356: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto;
- (iii) Outras:** R\$ 686: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

#### **b) Garantias contratuais: R\$ 31**

#### **c) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$ 40**

### **26. Aprovação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 28 de setembro de 2021.