



**Goldsztein Cyrela
Empreendimentos
Imobiliários Ltda.**

Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2021
Relatório dos Auditores Independentes

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021.

Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Acionistas e Administradores da

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”)** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da **Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Prática contábil de reconhecimento de receita

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 Empresa 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 Empresa 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.

Outros assuntos

Os valores correspondentes as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 apresentados para fins de comparação foram auditados por outros auditores independentes, no qual emitiram relatório de auditoria datado de 28 de setembro de 2021 sem ressalva.

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar a 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, a fim de planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa;
- 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e consequentemente pela opinião da auditoria.

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

São Paulo, 30 de setembro de 2022.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fabio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2021 e 2020
 (Em Milhares de Reais)

ATIVO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2021	2020	2021	2020			2021	2020	2021	2020
Circulante		24.089	37.165	803.548	712.494	Circulante		29.318	23.748	122.143	114.960
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	351	1.269	24.274	8.197	Fornecedores de bens e serviços		1.644	1.967	22.380	18.386
Títulos e valores mobiliários	4	39	3.621	131.297	88.790	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	1.127	966
Contas a receber	5	9.356	13.711	235.131	155.952	Provisão para manutenção de imóveis	13	1.446	2.293	8.961	9.294
Imóveis a comercializar	6	10.902	14.666	385.650	445.775	Impostos e contribuições a recolher		50	311	5.277	3.061
Impostos e contribuições a compensar		18	15	25	22	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	179	341	5.148	3.389
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	1.	-	-	22	53	Salários, encargos sociais e participações		864	801	3.265	1.832
Despesas com vendas a apropriar		-	-	14.340	5.481	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	40.793	45.088
Despesas Antecipadas		2.868	3.301	2.891	3.324	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos		-	-	2	-
Demais contas		555	582	9.918	4.900	Obrigações a pagar com partes relacionadas	10	13.040	8.422	8.656	2.470
						Adiantamentos de clientes	12	-	-	5.959	11.668
						Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	15	7.999	6.662	13.118	11.107
						Demais contas		4.096	2.951	7.457	7.699
Não Circulante		611.921	560.738	154.595	152.027	Não Circulante		10.372	9.053	148.709	129.283
Realizável a longo prazo		70.946	61.687	110.952	100.646	Exigível a longo prazo		10.372	9.053	148.709	129.283
Contas a receber	5	3.701	4.052	35.134	38.808	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	59.865	30.399
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos		-	244	-	244	Provisão para manutenção de imóveis	13	-	91	6.957	4.623
Créditos a receber com partes relacionadas	10	62.277	47.708	60.012	45.161	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	280	280	25.592	23.402
Impostos e contribuições a compensar		1.450	5.430	5.796	11.928	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	15	9.708	7.977	15.516	12.690
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	-	-	-	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	384	705	6.491	4.935
Imóveis a comercializar	6	1.345	2.463	6.833	1.745	Adiantamentos de clientes	12	-	-	34.288	53.234
Demais contas		2.173	1.790	3.177	2.760						
Investimentos em controladas e coligadas	7	536.329	498.003	26.979	38.342	Patrimônio líquido		596.320	565.102	687.291	620.278
Imobilizado	8	1.034	998	11.877	11.814	Capital social	17.a)	389.920	365.307	389.920	365.307
Intangível		3.612	50	4.787	1.225	Reservas de lucros:					
						Reserva legal		30.364	30.364	30.364	30.364
						Lucros Acumulados		138.287	169.431	138.287	169.431
						Adiantamento para futuro aumento de capital		37.749	-	37.749	-
						Patrimônio líquido atribuído a participação dos:					
						Acionistas da controladora		596.320	565.102	596.320	565.102
						Acionistas não controladores		-	-	90.971	55.176
TOTAL DO ATIVO		636.010	597.903	958.143	864.521	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		636.010	597.903	958.143	864.521

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
 (Em Milhares de Reais)

DESCRIÇÃO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2021	2020	2021	2020
Receita líquida operacional	19	10.403	34.158	561.384	296.991
Custo das vendas e serviços realizados	19	(9.441)	(29.486)	(360.989)	(201.921)
Lucro bruto operacional		962	4.672	200.395	95.070
Receitas (despesas) operacionais		(20.146)	(23.663)	(97.739)	(70.188)
Despesas com vendas	20	(1.849)	(3.533)	(59.696)	(34.265)
Despesas gerais e administrativas	21	(14.988)	(16.115)	(32.076)	(28.571)
Resultado de participações societárias:		89.370	37.759	(1.180)	4.559
Equivalência patrimonial	7 (a)	91.680	40.759	1.130	7.558
Outros resultados nos investimentos		(2.310)	(3.000)	(2.310)	(2.999)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(3.309)	(4.015)	(5.967)	(7.352)
Lucro bruto antes do resultado financeiro		70.186	18.768	101.476	29.441
Resultado Financeiro		3.947	2.223	9.283	5.114
Despesas financeiras	22	(74)	(48)	(1.314)	(1.142)
Receitas financeiras	22	4.021	2.271	10.597	6.256
Lucro antes do impostos sobre o lucro		74.133	20.991	110.759	34.555
Imposto de renda e contribuição social		67	(533)	(12.555)	(6.135)
Diferido	16	274	91	(1.539)	585
Corrente	16	(207)	(624)	(11.016)	(6.720)
Lucro líquido do exercício das operações continuadas		74.200	20.458	98.204	28.420
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-	(24.004)	(7.962)
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora		74.200	20.458	74.200	20.458

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
 (Em Milhares de Reais)

	<u>CONTROLADORA</u>		<u>CONSOLIDADO</u>	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	74.200	20.458	98.204	28.420
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	<u>74.200</u>	<u>20.458</u>	<u>98.204</u>	<u>28.420</u>
Acionistas da Controladora	74.200	20.458	74.200	20.458
Acionistas não Controladores	-	-	24.004	7.962

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
 (Em Milhares de Reais)

	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	FUTURO AUMENTO CAPITAL	RESERVA LEGAL	LUCROS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES	PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	347.186	10.093	30.364	221.211	608.854	49.379	658.233
Aumento (redução) de capital	18.121	-	-	-	18.121	8.699	26.820
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(10.093)	-	-	(10.093)	-	(10.093)
Dividendos distribuídos	-	-	-	(72.238)	(72.238)	(10.863)	(83.101)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	20.458	20.458	7.962	28.420
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	365.307	-	30.364	169.431	565.102	55.176	620.278
Aumento (redução) de capital	24.613	-	-	-	24.613	27.837	52.450
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	37.749	-	-	37.749	-	37.749
Dividendos distribuídos	-	-	-	(105.344)	(105.344)	(16.046)	(121.390)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	74.200	74.200	24.004	98.204
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	389.920	37.749	30.364	138.287	596.320	90.971	687.291

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
 (Em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	74.133	20.991	110.759	34.555
Ajustes por:				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	(311)	(345)	(315)	(364)
Equivalência patrimonial	(91.680)	(40.759)	(1.130)	(7.558)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	-	-	(648)	(188)
Impostos diferidos	(209)	(62)	1.807	(654)
Ajustes a valor presente	-	-	(3.066)	439
Provisões para garantia	(926)	(1.772)	(7.599)	(5.396)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	2	189	5.246	2.673
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	3.068	3.886	4.837	6.879
Provisão para risco de crédito	-	(114)	-	(566)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(15.923)	(17.986)	109.891	29.820
Varição nos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	4.706	4.151	(72.439)	17.649
Imóveis a comercializar	4.882	24.989	55.037	(52.455)
Impostos a compensar	3.977	(76)	6.129	140
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	244	-	244	-
Partes relacionadas	(9.951)	1.301	(8.665)	(6.566)
Demais contas ativo	77	3.808	(13.861)	914
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(2.105)	23.305
Impostos e contribuições a recolher	(261)	(24)	2.013	(5)
Fornecedores e provisão para garantia	(335)	1.782	13.594	8.522
Salários, encargos sociais e participações	63	(4)	1.433	(596)
Adiantamento de clientes	-	-	(24.655)	9.919
Outros passivos	1.145	252	(240)	3.515
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(11.376)	18.193	66.376	34.162
Impostos e contribuições pagos	(207)	(624)	(10.813)	(6.701)
Juros pagos	-	-	(364)	(1.039)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(11.583)	17.569	55.199	26.422
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	275	361	252	(1.566)
Recebimento de dividendos	108.642	95.904	1.934	248
Aumento (redução) de investimento	(55.288)	(46.966)	10.559	(122)
Aquisição de ativo intangível	(3.562)	(46)	(3.562)	(31)
Títulos e Valores Mobiliários	3.580	(2.124)	(47.753)	16.657
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	53.647	47.129	(38.570)	15.186
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento				
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	-	33.690	33.601
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	-	(3.051)	(5.731)
Distribuição de Dividendos	(105.344)	(72.238)	(121.390)	(72.238)
Aumento/Redução na participação dos acionistas não controladores	-	-	27.837	(2.165)
Aumento/Redução na participação dos acionistas controladores	24.613	-	24.613	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	37.749	8.028	37.749	8.028
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	(42.982)	(64.210)	(552)	(38.505)
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(918)	488	16.077	3.103
Saldo inicial	1.269	781	8.197	5.094
Saldo final	351	1.269	24.274	8.197
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(918)	488	16.077	3.103

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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 coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, nossa sociedade precisou se adaptar conforme evoluía a situação sanitária e econômica. Passamos neste exercício por muitas mudanças de cenário e mantivemos sempre como prioridade a saúde e segurança de todos os nossos stakeholders, adotando diversas medidas e seguindo todos os protocolos recomendados.

Mais recentemente, com a evolução do programa de imunização, a situação sanitária apresentou uma melhora relevante, o que se traduziu em um aumento da mobilidade e relaxamento das restrições em todo o país. Isso se traduziu também em uma retomada mais acelerada das nossas operações. De toda forma, continuamos e continuaremos seguindo todos os protocolos e mantemos o regime de *home office* para a maioria dos nossos colaboradores de escritório.

Durante todo este exercício, não identificamos nenhum impacto relevante na nossa carteira de recebíveis. Continuamos fazendo o monitoramento constante do nosso fluxo de caixa através da construção de cenários conservadores visando a manutenção do caixa da Sociedade em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, a Goldsztein não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.

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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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

ii) Base de elaboração--Continuação

As demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da 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.

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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

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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

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

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a 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, 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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

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

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

v) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Sociedade reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis (Nota 15). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A 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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

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

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

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

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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

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

Os contratos de venda firmados entre a Sociedade dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras.

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

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

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

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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

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

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

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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

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

- 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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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

iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela 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

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

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a 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 são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3.2. Instrumentos financeiros

ii) Ativos financeiros

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

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

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

iii) Passivos financeiros

- Outros passivos financeiros ao custo amortizado.

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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 e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

2.3.4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados.

São classificados como títulos mantidos até o vencimento, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.3.5 Contas a receber

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

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

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

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

ii) Segregação entre circulante e não circulante

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

2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

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

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido--Continuação

i) Imposto de renda e contribuição social correntes--Continuação

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

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

ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

Quando aplicável, a 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 mesma autoridade fiscal.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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

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

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

2.3.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3.16. Empréstimos e financiamentos

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

2.3.17. Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

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

2.3.18. Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da 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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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 2021 e 2020 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações contábeis da Sociedade.

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

A Sociedade constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa 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, 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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3.19. Provisões--Continuação

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. 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 2021, não houve impactos nas demonstrações financeiras da Sociedade, referente ao IFRIC 23.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas--Continuação

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.

(i) 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 abaixo relacionadas:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações à IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual	01/01/2022
Alterações à IAS 16	Imobilizado—Recursos Antes do Uso Pretendido	01/01/2022
Alterações à IAS 37	Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato	01/01/2022
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020	Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 - Arrendamentos, e IAS 41 – Agricultura	01/01/2022
Alterações à IAS 1 e IFRS Declaração da Prática	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2022

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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixas e Bancos	351	1.269	22.887	8.126
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	-	-	1.387	71
	351	1.269	24.274	8.197

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Sociedade possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio de 99,24% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fundos de investimento exclusivo (i)	-	3.566	131.259	88.734
Fundos de investimento diversos (ii)	39	55	38	56
	39	3.621	131.297	88.790
Circulante	39	3.621	131.297	88.790
Não Circulante	-	-	-	-

- (i) 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 116,52% do CDI;
- (ii) 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 67,33% do CDI.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

4. Títulos e valores mobiliários--Continuação

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

	Consolidado	
	2021	2020
Títulos públicos federais (i)	2.796	33.326
Letras financeiras (ii)	69.199	31.970
Fundo de investimento e cotas (iii)	3.987	3.508
CDB/RDB (iv)	27.715	10.121
Operações compromissadas (Over) (v)	10.959	9.809
Debêntures (vi)	16.603	-
	131.259	88.734
	-	-

- (i) Título Público Federal à taxa média de 100,00% do SELIC;
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 110,86% do CDI;
- (iii) Fundo de investimentos à taxa média de 118,58% CDI;
- (iv) CDB/RDB remuneradas à taxa média de 109,84% do CDI;
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI;
- (vi) Debêntures à taxa média de 115,25% do CDI.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Empreendimentos concluídos	13.961	19.665	72.503	81.460
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	688.819	371.866
Parcelas recebidas	-	-	(462.852)	(230.083)
	-	-	225.967	141.783
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	(4.954)	(1.888)
	-	-	221.013	139.895
Contas a receber de vendas apropriado	13.961	19.665	293.516	221.355
Provisão para risco de crédito (i)	(904)	(824)	(3.291)	(1.740)
Provisão para distrato (ii)	-	(1.078)	(19.979)	(24.920)
Prestação de serviços	-	-	19	65
Total do contas a receber	13.057	17.763	270.265	194.760
Circulante	9.356	13.711	235.131	155.952
(-) Não Circulante	3.701	4.052	35.134	38.808

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada;
- (ii) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo Inicial	(824)	(710)	(1.740)	(1.175)
Adições	(224)	(136)	(1.855)	(603)
Baixas	34	6	103	6
Reversões	110	16	201	32
Saldo Final	(904)	(824)	(3.291)	(1.740)

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

5. Contas a receber--Continuação

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo Inicial	(1.078)	-	(24.920)	(56.314)
Adições	-	(1.078)	(12.410)	(5.437)
Reversões	1.078	-	17.351	36.831
Saldo Final	-	(1.078)	(19.979)	(24.920)

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 IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a 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 2021 foi de 5,22% ao ano (2,24% em 31 de dezembro de 2020).

O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de "Receita líquida", totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 R\$3.066 (R\$439 em 31 de dezembro de 2020).

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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

5. Contas a receber--Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	10.260	15.428	256.659	179.194
Total no ativo não circulante	3.701	4.237	36.857	42.161
	<u>13.961</u>	<u>19.665</u>	<u>293.516</u>	<u>221.355</u>
Provisão para risco de crédito (i)	(904)	(824)	(3.291)	(1.740)
Provisão para distrato (ii)	-	(1.078)	(19.979)	(24.920)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	586.836	333.421
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(10)	(10)
	<u>13.057</u>	<u>17.763</u>	<u>857.072</u>	<u>528.106</u>
Circulante	9.356	13.711	336.599	179.194
Não Circulante	3.701	4.052	520.473	348.912
	<u>13.057</u>	<u>17.763</u>	<u>857.072</u>	<u>528.106</u>

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada;
- (ii) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita, 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.

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	
	2021	2020	2021	2020
12 Meses	9.357	13.711	336.600	198.011
24 Meses	2.862	1.774	196.359	186.451
36 Meses	383	970	312.738	107.375
48 Meses	289	440	5.650	31.195
Acima de 48 Meses	166	868	5.725	5.074
Total	<u>13.057</u>	<u>17.763</u>	<u>857.072</u>	<u>528.106</u>

Em 31 de dezembro de 2021, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$5.293 (R\$4.589 em 31 de dezembro de 2020).

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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	
	2021	2020	2021	2020
Imóveis em construção	-	-	204.361	106.790
Imóveis concluídos	5.614	9.274	148.106	167.358
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	4.200	8.901	145.352
Adiantamento para aquisição de terrenos	6.288	2.618	11.435	10.657
Encargos capitalizados ao estoque (ii)/(iii)	345	350	8.527	2.378
Provisão para distratos (iv)	-	687	11.153	14.985
	12.247	17.129	392.483	447.520
Circulante	10.902	14.666	385.650	445.775
Não Circulante	1.345	2.463	6.833	1.745

- (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\$2.140 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$6.387 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$8.527 (encargos de SFH de R\$2.227 e R\$158 outras dívidas, totalizando R\$2.378 em 31 de dezembro de 2020);
- (iii) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$2.647 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH e R\$3.969 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$6.616 em 31 de dezembro de 2021 (encargos de SFH de R\$3.542 e (R\$32) outras dívidas, totalizando R\$3.510 em 31 de dezembro de 2020), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1);
- (iv) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

7. Investimentos

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

	Participação %		Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	Direta	Direta								
Controladas										
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	6.278	6.077	591	1.001	5.022	4.861	473	801
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,00	95,00	11.514	12.702	(245)	(193)	10.938	12.067	(233)	(184)
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	67,00	67,00	(2.722)	(1.542)	(1.180)	(446)	(1.824)	(1.033)	(791)	(299)
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	19.950	35.369	7.449	4.343	18.454	32.717	6.890	4.018
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	5.109	7.868	603	295	4.726	7.278	558	273
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	13.249	21.981	5.247	2.847	12.255	20.332	4.853	2.634
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	38.631	27.172	11.608	4.015	35.733	25.134	10.738	3.714
Cyrela Sul 005 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	275	270	5	2	255	250	4	2
Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	3.476	4.908	29	423	3.215	4.540	27	391
Cyrela Sul 007 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	22.419	8.579	2.526	3.169	17.936	6.863	2.021	2.535
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00	90,00	33.755	50.894	2.296	12.667	30.380	45.805	2.067	11.400
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	29.993	19.346	17.914	2.382	23.995	15.477	14.331	1.906
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	78,00	90,00	92.883	50.704	17.908	136	72.449	45.633	13.968	122
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	18.160	15.851	2.811	2.611	16.344	14.266	2.530	2.350
Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	22.740	10.865	11.906	5.816	18.192	8.692	9.525	4.653
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda	92,50	92,50	13.795	21.131	10.855	1.101	12.760	19.546	10.041	1.018
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00	90,00	24.398	27.105	(1.354)	(2.557)	21.958	24.394	(1.219)	(2.301)
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	27.654	28.741	2.723	(1.972)	24.889	25.867	2.451	(1.775)
Cyrela Sul 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	10.027	3.789	6.258	3.466	8.021	3.031	5.006	2.773
Cyrela Sul Desenvolvedora Urbana Spe Ltda	90,00	90,00	138	134	4	1	124	121	4	1
Cyrela Sul Construtora Ltda	100,00	100,00	(621)	47	(9.722)	(8.642)	(621)	47	(9.722)	(8.642)
DGC Agua Verde Ltda	95,00	95,00	96	467	(371)	(792)	91	443	(352)	(753)
DGC ANITA GARIBALDI LTDA	95,00	95,00	171	262	(91)	15	162	249	(87)	15
DGC Ecoville Dois Ltda	80,00	80,00	(138)	(279)	142	(259)	(110)	(223)	113	(207)
DGC João Gualberto Ltda	95,00	95,00	8.395	19.140	(10.745)	(348)	7.976	18.183	(10.207)	(331)
DGC Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	88,25	88,25	5.330	15.599	133	1.218	4.703	13.766	118	1.075
DGC Paulo Gorski Ltda	95,00	95,00	1.092	1.283	(191)	(1)	1.037	1.218	(181)	(1)
DGC Pugsley Ltda	100,00	100,00	(30)	(29)	(318)	(97)	(30)	(29)	(318)	(97)
DGC West Side Ltda	95,00	95,00	(114)	865	(979)	(149)	(108)	822	(930)	(142)
Gcm Incorporações E Empreendimentos Ltda	100,00	100,00	4.726	7.694	(1.768)	(1.889)	4.726	7.694	(1.768)	(1.889)
Gcm Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	-	43	(43)	(20)	-	22	(22)	(10)
GCW Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	8.940	19.459	1.411	12.497	5.364	11.676	846	7.498
GCW XANGRI-LA URBANISMO LTDA	60,00	60,00	166	184	(17)	72	100	110	(10)	43
Horizons Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	648	727	(79)	60	583	654	(71)	54
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	33.138	31.637	1.502	526	21.540	20.564	976	342
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	38.242	24.471	(3.565)	(3.839)	38.242	24.471	(3.565)	(3.839)
MEGC Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	50,00	-	4.988	-	1	-	2.494	-	1
Prime Planejamento Imobiliários Ltda	100,00	99,99	(937)	(529)	(410)	(187)	(937)	(529)	(410)	(187)
Salmiam Empreendimentos S/A	0,00	50,00	-	6.094	-	(68)	-	3.047	-	(34)
Agce Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 100,00	100,00	26	29	(69)	(57)	26	29	(69)	(57)
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	90,00	90,00	28.029	22.774	9.862	5.896	25.226	20.497	8.876	5.307
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	7.570	5.268	1.208	(695)	6.056	4.215	967	(556)
Sul 022 Empreendimentos Spe Ltda	68,00	80,00	32.764	28.602	7.473	924	22.279	22.882	5.082	739
Cyrela Sul 19 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	13.472	8.756	3.854	1.991	10.778	7.005	3.083	1.593
Cyrela Sul 021 SPE Ltda	80,00	80,00	3.933	6.226	467	3.182	3.146	4.981	373	2.546
Nova Canoas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00	99,90	5.507	4.980	781	-	5.507	4.975	781	-
Cyrela Sul 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	20.605	9.192	12.777	5.448	16.484	7.354	10.221	4.358
Cyrela Sul 024 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	5	29	(299)	-	4	23	(239)	-
Cyrela Sul 025 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	54	53	2	-	43	42	1	-
Cyrela Sul 026 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	79,99	80,00	12	4	8	-	9	3	6	-
Cyrela Sul 023 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	70,80	80,00	12.161	1.804	(735)	(30)	8.610	1.443	(521)	(24)
Cyrela Sul 027 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	1.331	308	(3)	(68)	1.065	246	(2)	(54)
Cyrela Sul 028 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	4	4	-	(1)	3	3	-	-
Cyrela Sul 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	68,00	80,00	17.426	6.059	9.192	-	11.850	4.847	6.250	-
Cyrela Sul 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	14	4	(41)	(1)	11	3	(33)	-
Cyr Sul 031 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	21	116	(415)	(1)	17	93	(332)	(1)
Cyr Sul 032 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	116	-	(54)	(2)	93	-	(43)	(2)
Cyr Sul 033 Empreendimentos Imobiliários	79,97	80,00	5	1	(1)	(1)	4	1	(1)	(1)
Cyr Sul 034 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	373	5	(2)	(2)	298	4	(2)	(2)
Cyr Sul 035 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	18	-	(169)	(2)	14	-	(136)	(2)
Cyr Sul 036 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	5	-	-	(2)	4	-	-	(2)
Cyr Sul 037 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	389	-	-	(2)	311	-	-	(2)
Cyr Sul 038 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	12	7	(187)	(2)	10	6	(150)	(2)
Cyr Sul 039 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	29	1	(77)	(1)	23	1	(62)	(1)
Cyr Sul 040 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	5	1	(2)	(1)	4	1	(1)	(1)
Cyr Sul 041 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	5	1	(2)	(1)	4	1	(1)	(1)
Cyr Sul 042 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	2.840	1	(7)	(1)	2.272	1	(5)	(1)
Cyr Sul 043 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	5	1	(2)	(1)	4	1	(1)	(1)
Cyr Sul 044 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	5	1	(2)	(1)	4	1	(1)	(1)
Cyr Sul 046 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	0,00	5	-	-	-	4	-	-	-
Cyr Sul 045 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	0,00	24	-	-	-	20	-	-	-
Cyr Sul 048 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	0,00	5	-	-	-	4	-	-	-
Cyr Sul 048 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	0,00	17	-	-	-	13	-	-	-
Cyr Sul 049 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	0,00	5	-	-	-	4	-	-	-
Cyr Sul 050 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
Cyr Sul 051 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
Cyr Sul 052 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
Cyr Sul 053 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
Cyr Sul 054 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
Cyr Sul 055 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
Cyr Sul 056 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
Cyr Sul 057 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	4	-	(2)	-	3	-	(1)	-
Cyr Sul 058 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
Cyr Sul 059 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
Cyr Sul 060 Empreendimentos Imobiliários	80,00	0,00	6	-	-	-	5	-	-	-
João Wallig Emp Imob	80,00	0,00	261	-	-	-	209	-	-	-
SCP PACC 003	11,52	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros							3.323	(1.175)	(14)	(1)
			637.948	578.294	116.398	53.774	536.329	498.003	91.680	40.759

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

7. Investimentos--Continuação

b) Composição dos investimentos apresentados no consolidado

	Participação %				Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência	
	2021		2020		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	Total	Direta	Total	Direta								
rdim Loureiro Da Silva mpreendimentos Imobiliários da	65,00	65,00	65,00	65,00	33.138	31.637	1.502	526	21.541	20.564	976	34
ampos Sales mpreendimentos Imobiliários da	95,00	95,00	95,00	95,00	-	12.702	-	(193)	-	-	-	-
ow Capao Da Canoa mpreendimentos Imobiliários da	60,00	60,00	60,00	60,00	8.940	19.459	1.411	12.497	5.364	11.676	846	7.45
egc Empreendimentos obiliários Ltda	0,00	0,00	50,00	50,00	-	4.988	-	1	-	2.494	-	-
arlos Gomes Square mpreendimentos Imobiliários da	67,00	67,00	67,00	67,00	(2.721)	(1.542)	(1.180)	(446)	-	-	(791)	(29)
ow Xangri-La Urbanismo da	60,00	60,00	60,00	60,00	166	184	(17)	72	100	110	(10)	4
cm Empreendimentos obiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	-	43	(43)	(20)	-	22	(22)	(1)
almiana Empreendimentos /A	0,00	0,00	50,00	50,00	-	6.094	-	(68)	-	3.047	-	(3)
op - Duo Concept Hotel Porto egre	1,92	1,92	1,92	15,74	21.470	1.576	(299)	1.881	412	30	(6)	3
ocadora De Imoveis Inacio asconcelos Ltda.	42,86	42,86	42,86	40,95	129	(228)	357	(351)	55	-	153	(15)
CP PACC 003	11,52	11,52	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
utros					-	-	-	-	(493)	400	(16)	13
					61.122	74.913	1.730	13.897	26.979	38.342	1.130	7.55

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

7. Investimentos--Continuação

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	506.182	30.910
Subscrição / (Redução) de capital	46.966	122
Dividendos	(95.904)	(248)
Equivalência patrimonial	40.759	7.558
Saldo em 31 de dezembro de 2020	498.003	38.342
Subscrição / (Redução) de capital	55.288	(10.559)
Dividendos	(108.642)	(1.934)
Equivalência patrimonial	91.680	1.130
Saldo em 31 de dezembro de 2021	536.329	26.979

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 31.12.2019	239	1.607	1.065	144	32	2.397	54	5.537
Adições	88	4	496	-	-	-	-	588
Baixas	(262)	-	-	-	(32)	-	-	(294)
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2020	65	1.611	1.561	144	-	2.397	54	5.831
Adições	8	1	2.063	-	-	27	65	2.163
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	73	1.612	3.624	144	-	2.424	119	7.994

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 31.12.2019	(65)	(1.492)	(1.030)	(141)	(32)	(1.762)	-	(4.523)
Depreciações	(3)	(59)	(100)	(1)	-	(187)	-	(350)
Baixas	8	-	-	-	32	-	-	40
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2020	(60)	(1.551)	(1.130)	(142)	-	(1.949)	-	(4.833)
Depreciações	-	(30)	(1.935)	(2)	-	(160)	-	(2.127)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	(60)	(1.581)	(3.065)	(144)	-	(2.109)	-	(6.960)

Saldo residual em 31.12.2019	174	115	35	3	-	635	54	1.014
Saldo residual em 31.12.2020	5	60	431	2	-	448	54	998
Saldo residual em 31.12.2021	13	31	559	-	-	315	119	1.034

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

8. Imobilizado--Continuação

Custo:	Consolidado						Estande de Vendas (ii)	Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)		
Saldo em 31.12.2019	242	1.618	1.109	167	32	2.397	14.907	20.472
Adições	101	4	496	-	-	-	9.376	9.977
Baixas	(262)	-	-	-	(32)	-	(4.921)	(5.215)
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2020	81	1.622	1.605	167	-	2.397	19.362	25.234
Adições	19	1	2.063	-	-	27	684	2.793
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	100	1.623	3.668	167	-	2.424	20.046	28.028

Depreciação:	Consolidado						Estande de Vendas (ii)	Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)		
Saldo em 31.12.2019	(65)	(1.502)	(1.072)	(159)	(32)	(1.762)	(5.994)	(10.589)
Depreciações	(3)	(61)	(101)	(4)	-	(187)	(2.721)	(3.075)
Baixas	8	-	-	-	32	-	205	245
Itens 100% Depreciados	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2020	(60)	(1.563)	(1.173)	(163)	-	(1.949)	(8.510)	(13.419)
Depreciações	-	(31)	(1.936)	(4)	-	(160)	(601)	(2.732)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	(60)	(1.594)	(3.109)	(167)	-	(2.109)	(9.111)	(16.151)

Saldo residual em 31.12.2019	177	116	37	8	-	635	8.913	9.883
Saldo residual em 31.12.2020	21	59	432	4	-	448	10.852	11.814
Saldo residual em 31.12.2021	40	29	559	-	-	315	10.935	11.877

- (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 2021 e 2020, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para "Impairment".

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	Consolidado	
	2021	2020
Financiamentos - principal	60.755	31.280
Financiamentos - juros a pagar	237	85
	60.992	31.365
SFH - Circulante	1.127	966
SFH - Não Circulante	59.865	30.399

Em 31 de dezembro de 2021, os financiamentos de R\$60.992 (R\$ 31.365 em 31 de dezembro de 2020), correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 5,90% ao ano, acrescidos de TR e 126% de CDI. Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Sociedade.

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro 2021, R\$8.527 (R\$2.378 em 31 dezembro de 2020).

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

Ano	Consolidado	
	2021	2020
2021	-	610
2022	3.250	12.949
2023	43.121	16.840
2024	11.068	-
2025	2.426	-
Total	59.865	30.399

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	2021	2020
Saldo Inicial	31.365	4.722
Adições	61.278	32.302
Pagamento do principal	(31.828)	(5.731)
Pagamento de juros	(2.851)	(1.039)
Juros e encargos	3.028	1.111
Total	60.992	31.365

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.

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

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.694	135	-	-	-	-	34	-
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos Participações	-	-	72	153	3.128	-	9	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.396	-	-	-	-	-	1.294	-
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	3.325	130	175	11	-	22
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	2	3.700	-	1	-	3.719	2
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	3.932	-	-	-	1.961	-	169	9
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.416	1	-	-	-	-	55	548
Cyrela Sul 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	1.204	-	46	-	11	31	386
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.273	-	-	-	-	-	372	125
Cyrela Sul 038 Empreendimentos Imob	-	-	1.920	-	-	-	1.920	2
Cyrela Sul 039 Empreendimentos Imob	2.369	-	-	-	-	-	180	-
Cyrela Sul 042 Empreendimentos Imob	-	-	-	-	51.984	-	212	-
Cyrela Sul Construtora Ltda	-	2	1.610	-	131	-	8	-
Dallasanta - Empreendimentos E Inco	-	4.287	-	-	-	-	-	-
Dgc João Gualberto Ltda	2.091	2.375	-	-	2.174	-	69	127
Dgc Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.343	1	-	7.942	-	1.058	-	-
Garra Engenharia E Construtora Ltda	-	1.037	-	-	-	-	61	-
Gcw Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.750	-	-	-	-	-	-	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	-	-	1	39.299	-	153
Jasper Emp Imob - Eireli	-	16.308	-	-	-	-	1	-
Lf Promoções Serviços E Representaç	21	4.287	-	-	-	-	-	-
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	629	1.600	72	400	4.760	10	9
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda	4.343	1	-	-	-	-	-	-
Nova Canoas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	2.343	-	-	-	-	-	-	-
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	-	3.548	-	-	-	-	1	445
Rodrigo Aurichio Putinato	2.343	3.964	-	-	-	-	-	-
Salvadori - Inc E Particip Ltda	-	4.287	-	-	-	-	1	-
Spieker & Ghisleni Ltda	22	4.781	-	-	-	-	-	-
Outras 55 SPE's com saldos até R\$10	1.938	859	813	79	57	22	510	642
	62.277	47.708	13.040	8.422	60.012	45.161	8.656	2.470

A Sociedade possui saldos de mútuo e que totalizam no consolidado R\$29.470 em 31 de dezembro de 2021 (R\$25.702 em 31 de dezembro de 2020). 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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

10. Créditos a receber e obrigações a pagar com partes relacionadas--Continuação

c) Remunerações a administradores

- i) Remuneração fixa: A remuneração global aos administradores da Sociedade, para o exercício de 2021 e 2020, foi fixada em até R\$504;
- ii) As remunerações registradas no resultado da Sociedade estão na rubrica "Despesas com honorários da Administração".

11. 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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
(+) Receita total de vendas	1.876.802	1.103.745
(-) Receita total apropriada	(1.289.966)	(770.324)
(=) Saldo de receita a apropriar:	586.836	333.421
(+) Custo total dos imóveis vendidos	1.059.382	644.152
(-) Custo total apropriado	(715.884)	(437.490)
(=) Saldo de custo a apropriar	343.498	206.662
Resultado a apropriar	243.338	126.759

(i) Não inclui os impostos sobre as receitas;

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

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

Valores não refletidos nas demonstrações contábeis	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Circulante	149.587	97.507
Não Circulante	193.911	109.155
	343.498	206.662

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	2021	2020
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Incorporação ainda não efetivada e demais antecipações	533	10.607
	<u>533</u>	<u>10.607</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(601.147)	(398.459)
Receitas recebidas	601.157	398.470
	<u>10</u>	<u>11</u>
	<u>543</u>	<u>10.618</u>
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	39.704	54.284
	<u>39.704</u>	<u>54.284</u>
Total de Adiantamento de Clientes	<u>40.247</u>	<u>64.902</u>
Circulante	5.959	11.668
(-) Não Circulante	34.288	53.234

13. Provisão para manutenção de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Provisão para garantias de obra (i)	1.446	2.396	16.133	14.206
Provisão para distrato	-	(12)	(215)	(289)
Total	<u>1.446</u>	<u>2.384</u>	<u>15.918</u>	<u>13.917</u>
Circulante	1.446	2.293	8.961	9.294
Não Circulante	-	91	6.957	4.623

- (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 e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

14. Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2022	280	280	280	7.784
2023	-	-	8.356	14.251
2024	-	-	13.484	1.367
2025	-	-	3.472	-
Parcela no não circulante	280	280	25.592	23.402
Parcela no circulante	-	-	40.793	45.088
Total	280	280	66.385	68.490

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

15. 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\$28.634 no consolidado (R\$23.796 em 31 de dezembro de 2020), com montante no resultado de R\$4.837 que está classificada na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas. As estimativas de perda classificadas como possíveis montam R\$5.223 (R\$5.067 em 31 de dezembro 2020).

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Processos Cíveis	17.566	14.300	27.577	21.982
Processos Tributários	-	-	60	93
Processos Trabalhistas	141	339	997	1.722
	17.707	14.639	28.634	23.797
Circulante	7.999	6.662	13.118	11.107
Não Circulante	9.708	7.977	15.516	12.690

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

15. Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis--
Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Circulante				
Cíveis	7.905	6.435	12.410	9.892
Tributárias	-	-	40	62
Trabalhistas	94	227	668	1.153
	7.999	6.662	13.118	11.107
Não Circulante				
Cíveis	9.661	7.865	15.167	12.090
Tributárias	0	-	20	31
Trabalhistas	46	112	329	568
	9.708	7.977	15.516	12.689
Total	17.707	14.639	28.634	23.796

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			Total
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	
Saldo em 31/12/2019	8.902	2	1.848	10.753
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
Saldo em 31/12/2020	14.300	0	338	14.639
Saldo em 31/12/2020	14.300	0	338	14.639
Adições	966	-	68	1.034
Pagamento	(3.831)	-	(205)	(4.036)
Reversão	-	-	(93)	(93)
Atualizações	6.131	-	33	6.163
Saldo em 31/12/2021	17.566	0	141	17.707

	Consolidado			Total
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	
Saldo em 31/12/2019	13.463	9	3.446	16.918
Adições	4.900	239	1.636	6.775
Pagamento	(7.364)	-	(2.523)	(9.888)
Reversão	-	(35)	(704)	(740)
Atualizações	10.983	(119)	(133)	10.730
Saldo em 31/12/2020	21.982	93	1.721	23.796
Saldo em 31/12/2020	21.982	93	1.721	23.796
Adições	1.724	-	175	1.899
Pagamento	(6.830)	-	(550)	(7.380)
Reversão	-	(46)	(197)	(243)
Atualizações	10.701	13	(152)	10.562
Saldo em 31/12/2021	27.577	60	997	28.634

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

16. Impostos e contribuições de recolhimento diferidos**a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos**

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

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

No ativo	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
IRPJ	-	-	7	17
CSLL	-	-	3	9
Subtotal	-	-	10	26
PIS	-	-	3	5
COFINS	-	-	9	22
Subtotal	-	-	12	27
Total	-	-	22	53
Circulante	-	-	22	53
Não Circulante	-	-	-	-
No passivo	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
IRPJ	246	450	3.956	3.015
CSLL	100	191	2.052	1.537
Provisão para distratos	-	(22)	(384)	(453)
Subtotal	346	619	5.624	4.099
PIS	39	80	1.144	839
COFINS	178	368	5.287	3.876
Provisão para distratos	-	(21)	(416)	(490)
Subtotal	217	427	6.015	4.225
Total	563	1.046	11.639	8.324
Circulante	179	341	5.148	3.389
Não Circulante	384	705	6.491	4.935

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

16. Impostos e contribuições de recolhimento diferidos--Continuação**a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos--Continuação**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	-	-
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret	-	-	10	25
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>25</u>
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(240)	(376)	(240)	(752)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(796)	(279)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret	-	-	(4.588)	(3.445)
	<u>(240)</u>	<u>(376)</u>	<u>(5.624)</u>	<u>(4.476)</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 e não foram reconhecidos no montante do consolidado, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios. 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:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	274.586	251.124	342.066	304.826
	<u>274.586</u>	<u>251.124</u>	<u>342.066</u>	<u>304.826</u>

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

16. Impostos e contribuições de recolhimento diferidos--Continuação**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	
	2021	2020	2021	2020
Corrente	-	-	154	191
Recolhimento diferido	218	448	6.431	4.715
Provisão para distratos	-	(21)	(415)	(492)
	218	427	6.170	4.414

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 2021 e de 2020, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	74.133	20.991	110.759	34.556
alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(25.205)	(7.137)	(37.658)	(11.749)
Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	31.171	13.858	384	2.570
Adições e exclusões permanentes e outros (i)	(554)	(1.814)	(1.064)	(3.279)
Créditos fiscais não constituídos (ii)	(7.185)	(6.007)	(11.870)	(9.002)
Lucro presumido ou RET	1.838	567	37.653	15.325
Despesa de imposto de renda e contribuição social	66	(533)	(12.555)	(6.136)
Impostos de Recolhimento Diferido	274	91	(1.539)	585
Impostos Correntes	(207)	(624)	(11.016)	(6.720)
	66	(533)	(12.555)	(6.136)

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

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Durante o exercício de 2021, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 24.613 conforme a 1ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 24.613.000 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 365.307 para R\$ 389.920, dividido em 389.920.090 quotas.

O capital social subscrito e integralizado é de R\$389.920 em 31 de dezembro de 2021 (R\$365.307 em 31 de dezembro de 2020).

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

18. 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
	2021	2020	2021	2020	
Ativos Financeiros	75.724	70.605	485.848	337.152	
Caixas e Equivalentes de Caixa	351	1.269	24.274	8.197	Valor Justo por meio do resultado
Titulos e Valores Mobiliários	39	3.621	131.297	88.790	Valor Justo por meio do resultado
Conta a Receber	13.057	17.763	270.265	194.760	Custo Amortizado
Créditos a Receber com partes relacionadas	62.277	47.708	60.012	45.161	Custo Amortizado
Conta Correntes com parceiros nos empreendimentos	-	244	-	244	Custo Amortizado
Passivos Financeiros	14.964	10.669	158.413	120.711	
Empréstimos e Financiamentos	-	-	60.992	31.365	Custo Amortizado
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	280	280	66.385	68.490	Custo Amortizado
Fornecedores de Bens e Serviços	1.644	1.967	22.380	18.386	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	13.040	8.422	8.656	2.470	Custo Amortizado

b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 11,59% 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 8,69% ao ano e 5,80% 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 2021. 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\$5,70 foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$4,28 e R\$2,85, respectivamente.

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

18. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros-- Continuação

Operação	Aplicações Financeiras				
	Posição 2021	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Provável	Cenário III Provável
Ativos de investimentos - Exclusivos de receita projetada	131.259	CDI	11,73%	8,80%	5,86%
Ativos de investimentos - Diversos de receita projetada	38	CDI	21,58%	16,18%	10,79%
Ativo financeiro certificado de depósito bancário de receita projetada	1.387	CDI	8,69%	6,52%	4,35%
			121	90	60
	132.684		15.523	11.641	7.761

Passivos Financeiros

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 11,89% ao ano em média, indexados pela TR. A TR futura (12 meses) com base na projeção para a TR de um ano, o que equivale ao cenário provável de TR de 0,00% ao ano. Tendo em vista que a projeção para TR é nula, não há análise de sensibilidade a ser feita.

Operação	Posição 2021	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Provável	Cenário III Provável
Financiamento de obra	60.755	TR	11,89%	12,62%	13,34%
Despesa projetada			7.225	7.665	8.105
	60.755		7.225	7.665	8.105

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

18. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital--Continuação

(i) Risco de mercado--Continuação

- **Risco de taxa de juros:** os resultados da Sociedade e de suas controladas estão sujeitas 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. 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.

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

18. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital--Continuação

(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.

A dívida líquida da Sociedade pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
(+) Dívida atualizada (principal) (i)	-	-	60.755	31.280
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários	(390)	(4.890)	(155.571)	(96.987)
Dívida líquida	(390)	(4.890)	(94.816)	(65.707)

(i) Composta por financiamentos.

19. Lucro bruto

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita Bruta	10.882	35.393	575.229	304.806
Incorporação e revenda de imóveis	9.885	36.451	546.676	272.541
Loteamento	-	20	25.317	9
Provisão Para Distrato	1.078	(1.078)	4.408	31.394
Provisão Para Créditos de Devedores				
Duvidosos - PCLD	(81)	-	(1.551)	-
Prestação de serviços e outras	-	-	379	862
Deduções da receita bruta	(479)	(1.235)	(13.845)	(7.815)
Receita líquida operacional	10.403	34.158	561.384	296.991
Custo das vendas e serviços realizados	(9.441)	(29.486)	(360.989)	(201.921)
Dos imóveis vendidos	(8.517)	(30.175)	(346.436)	(184.421)
Loteamento	-	-	(10.432)	2.409
Provisão Para Distrato	(700)	700	(3.907)	(19.887)
Da prestação de serviços	(224)	(11)	(214)	(22)
Lucro bruto operacional	962	4.672	200.395	95.070

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

20. Despesas com vendas

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Aluguel, utilidades e viagens	-	-	-	-
Estandes	(21)	(406)	(25.175)	(11.390)
Indenizações	(32)	-	(32)	-
Mídia	(17)	(269)	(9.360)	(5.422)
Ociosidade (i)	(268)	(987)	(5.156)	(7.763)
Outros administrativos	-	-	(31)	-
Outros comerciais	-	(2)	(1)	(15)
Serviços de terceiros - comerciais	(1.511)	(1.869)	(19.941)	(9.675)
	(1.849)	(3.533)	(59.696)	(34.265)

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

21. Despesas gerais e administrativas

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Aluguel, utilidades e viagens	(962)	(691)	(923)	(647)
Honorários da Administração	(504)	(504)	(1.784)	(1.639)
Indenizações	(4.004)	(5.826)	(7.347)	(9.906)
Outros administrativos	(2.040)	(1.721)	(3.365)	(3.113)
Participação dos empregados	(496)	(429)	(3.317)	(1.070)
Salários e Encargos	(5.778)	(5.439)	(12.731)	(9.477)
Serviços de terceiros - adm.	(1.204)	(1.505)	(2.609)	(2.719)
	(14.988)	(16.115)	(32.076)	(28.571)

22. Resultado financeiro

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas Financeiras:				
Juros do Sistema Financeiro da Habitação (SFH)	-	-	(3.208)	(1.209)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(34)	(1)	(36)	(519)
Capitalização de juros	-	-	2.560	1.021
Despesas bancárias	(31)	(32)	(432)	(315)
Descontos concedidos	-	-	-	(24)
Outras despesas financeiras	(9)	(15)	(198)	(96)
	(74)	(48)	(1.314)	(1.142)
Receitas Financeiras:				
Rendimentos de aplicação financeira	2	189	5.246	2.673
Variações monetárias	13	55	269	442
Descontos obtidos	1	2	50	38
Juros Ativos Diversos	4.220	2.128	5.108	3.088
Outras receitas financeiras	7	16	169	162
COFINS/Pis s/ Receitas Financeiras	(222)	(119)	(245)	(147)
	4.021	2.271	10.597	6.256
Resultado Financeiro	3.947	2.223	9.283	5.114

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

23. 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 também a atividade de loteamentos e está subdividida e apresentada de acordo com o produto desenvolvido a ser comercializado, conforme apresentado a seguir:

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

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

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado - 2021				
	Cyrela	Living+MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	430.359	108.473	22.552	-	561.384
Custo das vendas e serviços	(277.914)	(72.033)	(11.042)	-	(360.989)
Lucro bruto operacional	152.445	36.440	11.510	-	200.395
Despesas operacionais	(68.589)	(14.709)	-	(15.621)	(98.919)
Lucro bruto antes do resultado financeiro	83.856	21.731	11.510	(15.621)	101.476
Ativo total	682.241	183.672	2	92.228	958.143
Passivo total	147.264	74.538	-	49.050	270.852
Patrimônio líquido	534.975	109.136	2	43.178	687.291

	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)	(33.486)	(15.157)	-	(212.641)
Lucro bruto operacional	84.004	10.689	377	-	95.069
Despesas operacionais	(46.963)	(8.893)	-	(9.774)	(65.631)
Lucro bruto antes do resultado financeiro	37.041	1.795	377	(9.774)	29.439
Ativo total	679.295	98.944	2	86.280	864.521
Passivo total	148.635	39.747	-	55.861	244.243
Patrimônio líquido	530.660	59.197	2	30.419	620.278

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

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

23. Informações por segmento--Continuação

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.

24. 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\$602:** 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\$602:** Cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto;
- (iii) Outras - R\$1.259:** Referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) Garantias contratuais: R\$35;

c) Riscos de construção: Responsabilidade civil - R\$54.

25. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 30 de setembro de 2022.