

**Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.**  
**CNPJ 33.769.993/0001-10**  
**NIRE: 33.200.073.041**

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Senhores Quotistas:

Apresentamos a V.Sas. as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas e Notas Explicativas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021. Ficamos à inteira disposição dos Senhores para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

A Administração

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Balanços patrimoniais  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	255	1.503	269	1.530
Títulos e valores mobiliários	381	1.671	929	2.144
Contas a receber de terceiros	47	31	139	106
Contas a receber de partes relacionadas	268	26	268	26
Créditos a receber	-	707	-	707
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	133	147	307	315
Outros ativos circulantes	46	37	46	37
Total do ativo circulante	1.130	4.122	1.958	4.865
Ativo não circulante mantido para venda	-	67.207	-	67.207
Não circulante				
Contas a receber de terceiros	129	202	468	569
Depósitos judiciais	7.069	8.160	7.180	8.268
Investimentos pelo método de equivalência patrimonial	48.836	48.967	48.147	48.349
Propriedades para investimento	38.904	40.140	38.904	40.140
Imobilizado	93.281	29.080	93.281	29.080
Intangível	367	311	367	311
Total do ativo não circulante	188.586	126.860	188.347	126.717
Total do ativo	189.716	198.189	190.305	198.789

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Fornecedores	370	523	372	525
Salários e encargos sociais	2.550	2.376	2.550	2.376
Obrigações tributárias	236	238	237	239
Total do passivo circulante	3.156	3.137	3.159	3.140
Não circulante				
Contas a pagar	562	562	925	936
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos	5.613	4.841	5.613	4.841
Provisão para contingências	-	-	223	223
Total do passivo não circulante	6.175	5.403	6.761	6.000
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 4)	306.106	293.626	306.106	293.626
Prejuízos acumulados	(128.221)	(111.977)	(128.221)	(111.977)
Total do patrimônio líquido	177.885	181.649	177.885	181.649
Adiantamentos para futuro aumento de capital	2.500	8.000	2.500	8.000
Total do patrimônio líquido dos adiantamentos para futuro aumento de capital	180.385	189.649	180.385	189.649
Total do passivo e do patrimônio líquido	189.716	198.189	190.305	198.789

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita líquida				
De alugueis:				
Partes relacionadas	<b>2.990</b>	3.158	<b>2.990</b>	3.158
Terceiros	<b>252</b>	16	<b>252</b>	16
De vendas:				
Terceiros	<b>277</b>	3.240	<b>297</b>	3.262
Receita total	<b>3.519</b>	6.414	<b>3.539</b>	6.436
Custo de alugueis	<b>(1.236)</b>	(2.925)	<b>(1.236)</b>	(2.925)
Custo das vendas	<b>(49)</b>	(1.937)	<b>(54)</b>	(1.942)
Lucro bruto	<b>2.234</b>	1.552	<b>2.249</b>	1.569
Despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	<b>(25.364)</b>	(23.726)	<b>(25.397)</b>	(23.801)
Resultado na baixa de propriedade para investimento e imobilizado	<b>3</b>	79	<b>3</b>	79
Outros resultados operacionais	<b>314</b>	315	<b>314</b>	366
Prejuízo antes do resultado financeiro e dos investimentos	<b>(22.813)</b>	(21.780)	<b>(22.831)</b>	(21.787)
Despesas financeiras	<b>(84)</b>	(5)	<b>(77)</b>	(6)
Receitas financeiras	<b>256</b>	457	<b>351</b>	514
Resultado de equivalência patrimonial	<b>7.169</b>	6.278	<b>7.098</b>	6.241
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(15.472)</b>	(15.050)	<b>(15.459)</b>	(15.038)
Imposto de renda e contribuição social	<b>(772)</b>	(813)	<b>(785)</b>	(825)
Prejuízo do exercício	<b>(16.244)</b>	(15.863)	<b>(16.244)</b>	(15.863)

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízo do exercício	<b>(16.244)</b>	(15.863)	<b>(16.244)</b>	(15.863)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	<b>(16.244)</b>	(15.863)	<b>(16.244)</b>	(15.863)

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	Patrimônio líquido			Adiantamentos para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido e dos adiantamentos para futuro aumento de capital
	Capital social	Prejuízos acumulados	Total		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	293.626	(96.114)	197.512	3.000	200.512
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	-	5.000	5.000
Prejuízo do exercício	-	(15.863)	(15.863)	-	(15.863)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	293.626	(111.977)	181.649	8.000	189.649
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	-	<b>6.980</b>	<b>6.980</b>
Aumento de capital com adiantamentos para futuro aumento de capital	<b>12.480</b>	-	<b>12.480</b>	<b>(12.480)</b>	-
Prejuízo do exercício	-	<b>(16.244)</b>	<b>(16.244)</b>	-	<b>(16.244)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<b>306.106</b>	<b>(128.221)</b>	<b>177.885</b>	<b>2.500</b>	<b>180.385</b>

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(15.472)	(15.050)	(15.459)	(15.038)
Ajustes para conciliar o prejuízo do exercício ao caixa consumido pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	4.349	4.348	4.349	4.348
Resultado de equivalência patrimonial	(7.169)	(6.278)	(7.098)	(6.241)
Juros e variações monetárias e cambiais	303	(257)	261	(262)
Ganho líquido na alienação de ativo não circulante mantido para venda	(250)	(1.382)	(250)	(1.382)
Ganho líquido na alienação de imobilizado	-	(79)	-	(79)
(Reversão) provisão de contingências	-	-	-	(56)
Baixa de outros ativos e passivos	1.354	(149)	1.359	(119)
	<b>(16.885)</b>	<b>(18.847)</b>	<b>(16.838)</b>	<b>(18.829)</b>
(Aumento) redução de ativos e aumento (redução) de passivos				
Contas a receber	(185)	947	(170)	947
Impostos e contribuições sociais a recuperar	29	72	21	90
Depósitos judiciais	123	(113)	129	(204)
Fornecedores e contas a pagar	(153)	(217)	(153)	(217)
Pagamento de contingências	-	-	-	-
Dividendos recebidos	6.300	7.700	6.300	6.700
Outros ativos e passivos	163	199	165	199
Caixa consumido pelas atividades operacionais	<b>(10.608)</b>	<b>(10.259)</b>	<b>(10.546)</b>	<b>(11.314)</b>
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Resgate (aplicação) de títulos e valores mobiliários	1.290	3.122	1.215	4.126
Devolução de capital de joint venture	1.000	-	1.000	-
Venda de imobilizado	-	92	-	92
Venda de ativo não circulante mantido para venda	300	2.050	300	2.050
Aquisição de imobilizado	(75)	(224)	(75)	(224)
Aquisição de intangível	(135)	(34)	(135)	(34)
Caixa gerado pelas atividades de investimento	<b>2.380</b>	<b>5.006</b>	<b>2.305</b>	<b>6.010</b>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.980	5.000	6.980	5.000
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	<b>6.980</b>	<b>5.000</b>	<b>6.980</b>	<b>5.000</b>
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(1.248)	(253)	(1.261)	(304)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.503	1.756	1.530	1.834
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<b>255</b>	<b>1.503</b>	<b>269</b>	<b>1.530</b>

# Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

## 1. Contexto operacional e financeiro

A Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda. (“Empresa” ou “Cardeiros”) tem por atividades principais a locação, a compra e venda e a administração de bens imóveis próprios, além de participar de outras sociedades. Além disso, a Empresa poderá atuar também na organização de feiras e congressos, em serviços combinados de escritório e apoio administrativo e na incorporação de empreendimentos imobiliários.

## 2. Apresentação das Demonstrações Financeiras

As presentes demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) são de responsabilidade da Administração e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da Lei das Sociedades por Ações e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”).

## 3. Principais Práticas Contábeis

- a) Apuração do resultado - O resultado é determinado em conformidade com o regime de competência.
- b) Ativos circulantes - Compreende principalmente ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, como caixa e equivalentes de caixa e títulos de valores mobiliários.
- c) Imobilizado - Registrado ao custo de aquisição ou construção, deduzida da depreciação acumulada, que é calculada pelo método linear, com base em taxas que levam em consideração a vida útil econômica dos bens.
- d) Investimentos - Os investimentos estão registrados pelo método de equivalência patrimonial.
- e) Passivos circulantes e não circulantes - São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos quando aplicáveis, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

## 4. Capital Social

A empresa tem capital social subscrito e integralizado, composto por 30.610.572.227 quotas subscritas e integralizadas.

### DIRETORIA

Augusto Cesar R. de Urzedo Rocha Filho  
Diretor

Victor Soledade M. Amaral Neto  
Administrador

### TÉCNICO EM CONTABILIDADE

Maria Hilma Menezes Beiral  
CRC 101335/O-1 CPF 285.302.097-53