



**Canoa Quebrada Empreendimentos
Imobiliários Ltda.**

Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2022
com Relatório dos Auditores Independentes

Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações do resultado abrangente	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Acionistas da

Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”)** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2022 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações financeiras 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 da receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Os valores correspondentes as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 apresentados para fins de comparação não foram auditados por nós ou por outros auditores independentes.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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, livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa;
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 07 de maio de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Henrique Silva Premoli

Contador CRC 1SP-250.993/O-6

Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda
Balancos Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2022 e de 2021
(Em Milhares de Reais - R\$)

Ativo	Notas	2022	2021 (Não auditado)	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2022	2021 (Não auditado)
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	461	540	Fornecedores de bens e serviços	8	8.414	4.772
Títulos e valores mobiliários	4	22.558	6.031	Empréstimos e financiamentos	9	368	54
Contas a receber	5	128.881	23.013	Provisão para manutenção de imóveis		293	-
Imóveis a comercializar	6	215.911	135.650	Impostos e contribuições a recolher		3.966	1.065
Despesas com vendas a apropriar		1.314	1.211	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		2.654	479
Outros Ativos Circulantes		4.594	1.562	Obrigações a pagar com partes relacionadas		437	178
Total do ativo circulante		373.719	168.007	Adiantamentos de clientes	10	21.107	-
				Outros Passivos Circulantes		355	65
Ativo Não Circulante				Total do passivo circulante		37.594	6.613
Contas a receber	5	5.265	37.438	Passivo Não Circulante			
Impostos e contribuições a compensar		240	14	Empréstimos e financiamentos	9	117.387	18.009
Imobilizado	7	4.978	5.589	Provisão para manutenção de imóveis		3.094	2.189
Total do ativo não circulante		10.483	43.041	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		2.660	1.940
				Adiantamentos de clientes	10	117.281	112.361
				Total do passivo não circulante		240.422	134.499
				Patrimônio líquido	11		
				Capital social		65.348	39.193
				Lucros Acumulados		8.763	19.170
				Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		32.074	11.573
				Total do patrimônio líquido		106.186	69.936
Total do ativo		384.202	211.048	Total do passivo e patrimônio líquido		384.202	211.048

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda
Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais - R\$)

	Notas	2022	2021 (Não auditado)
Receita líquida operacional		189.054	194.400
Custo das vendas e serviços realizados		(151.165)	(149.899)
Imóveis vendidos		(151.165)	(149.498)
Provisão Para Distrato		-	(402)
Lucro bruto operacional	12	37.889	44.501
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	13	(11.167)	(5.249)
Despesas gerais e administrativas		(24)	(43)
Lucro antes do resultado financeiro		26.698	39.210
Resultado Financeiro	14	601	441
Despesas financeiras		(832)	(308)
Receitas financeiras		1.433	749
Lucro antes dos impostos		27.299	39.651
Imposto de renda e contribuição social		(2.786)	(2.204)
Diferido		(1.390)	(536)
Corrente		(1.396)	(1.668)
Lucro líquido do exercício		24.512	37.447

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda
Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não auditado)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	24.512	37.447
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	<u>24.512</u>	<u>37.447</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os exercícios findos em 31 De Dezembro de 2022 e 2021

(Em Milhares de Reais - R\$)

	Nota Explicativa	Capital Social	Lucros Acumulados	Adto. Futuro Aumento de Capital	Lucros do Exercício	Total
Em 31 de Dezembro de 2020 - Não auditado		38.018	12.762	1.091	-	51.871
Transações de Capital:						
Aporte de Capital		-	-	11.657	-	11.657
Aumento de Capital	10.a)	1.175	-	(1.175)	-	-
Resultados do exercício:						
Lucro do Exercício		-	-	-	37.447	37.447
Destinação Lucro do Exercício		-	37.447	-	(37.447)	-
Distribuição de dividendos intermediarios		-	(31.039)	-	-	(31.039)
Em 31 de Dezembro de 2021 - Não auditado		39.193	19.169	11.573	-	69.935
Transações de Capital:						
Aporte de Capital		-	-	46.656	-	46.656
Aumento de Capital	10.a)	26.155	-	(26.155)	-	-
Resultados do exercício:						
Lucro do Exercício		-	-	-	24.512	24.512
Destinação Lucro do Exercício		-	24.512	-	(24.512)	-
Distribuição de dividendos Intermediarios		-	(34.918)	-	-	(34.918)
Em 31 de Dezembro de 2022		65.348	8.763	32.074	-	106.186

Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda
Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais - R\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021 (Não auditado)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.		27.299	39.651
Ajustes por:			
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	7	4.504	2.718
Rendimentos de aplicações	14	(1.322)	(606)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos não realizados	14	6.742	208
		<u>37.223</u>	<u>41.971</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:			
Contas a receber		(73.696)	(27.895)
Imoveis a Comercializar		(80.261)	(39.681)
Despesas com vendas a apropriar		(103)	(875)
Impostos e contribuições a compensar		(226)	(14)
Outros ativos		(3.032)	(1.541)
Fornecedores de Bens e Serviços		3.642	3.878
Provisão para manutenção em imóveis		1.199	1.437
Impostos e contribuições a recolher		2.720	(927)
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		1.505	581
Obrigações a pagar com partes relacionadas		260	(633)
Adiantamentos de clientes		26.027	16.036
Outros Passivos Circulantes		289	(1.335)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:		<u>(84.454)</u>	<u>(8.998)</u>
Impostos e contribuições pagos		(1.215)	-
Juros pagos	14	(5.210)	(145)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais		<u>(90.879)</u>	<u>(9.143)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Redução de bens do ativo imobilizado		(3.892)	(2.859)
Aplicações Financeiras e Fundos		(15.205)	13.893
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento		<u>(19.098)</u>	<u>11.035</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento (redução) Empréstimos e Financiamentos		98.160	18.000
Adto. para Futuro Aumento de Capital		46.656	11.657
Distribuição de Dividendos		(34.918)	(31.039)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento		<u>109.897</u>	<u>(1.382)</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(80)</u>	<u>510</u>
Saldo inicial		540	30
Saldo final		461	540
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(80)</u>	<u>510</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Empresa”) foi constituída em 20 de dezembro de 2006. A Empresa possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, promoção, desenvolvimento e a incorporação de empreendimentos imobiliários, aluguel de imóveis próprios e a compra e venda de imóveis próprios.

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

A Cyrela Brazil Realty Empreendimentos e Participações S/A é responsável pela gestão das operações da Empresa e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

A Empresa tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Empresa em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

2. APRESENTAÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS.

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Empresa foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

ii) Base de elaboração

As demonstrações financeiras 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.

Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Empresa em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

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

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, contingência, entre outros.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

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

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 controle), 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 Empresa, adotou 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 Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

- 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 empresa 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.

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

- d) A empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões 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. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

2.3.2 Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa classifica 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.

2.3.3 Títulos e valores mobiliários

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

2.3.4 Contas a receber

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

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

Apuração do resultado

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência.

2.3.5 Imóveis a comercializar

Formação do custo

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação.

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

i) 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.

(ii) Despesas com vendas a apropriar

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

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

2.3.6 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.

2.3.7 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros das Empresas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a pagar, 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 empresa 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.

ii) Ativos financeiros a custo amortizado

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

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

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

iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a empresa pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

iv) Passivos financeiros a custo amortizado

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

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

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

CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Empresa 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 IAS 1 - IFRS Declarações das Práticas Contábeis 2	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

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

CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

2 CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

A Empresa considera como caixa e equivalentes de caixa as aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Empresa possui direito de resgate imediato e caixa e contas correntes.

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não auditado)</u>
Caixas e Bancos	461	152
Certificados de Depósitos Bancarios (i)	0	388
Total	461	540

(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 Empresa possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio de 99,50% do Certificados de Depósitos Interbancários - CDI.

3 TÍTULOS E VALORES IMOBILIARIOS

A composição de saldo é demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não Auditado)</u>
Fundos (i)	22.558	6.031
Total	22.558	6.031
Curto Prazo	22.558	6.031
Longo Prazo	-	-

(i) A Empresa possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 106,92% do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Empresa, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

4 CONTAS A RECEBER

A composição de saldo é demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não Auditado)</u>
Empreendimentos em Construção	137.235	63.451
Receita Apropriada	491.608	302.275
Parcelas Recebidas	(354.373)	(238.824)
Ajuste à valor presente (AVP)	(3.089)	(3.000)
Contas a receber de vendas apropriado	134.146	60.451
Total do contas a receber	<u>134.146</u>	<u>60.451</u>
Curto prazo	128.881	23.013
Longo Prazo	5.265	37.438

5 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A composição de saldo é demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não Auditado)</u>
Imóveis em construção	142.579	132.869
Terrenos para futuras incorporações	71.871	2.730
Encargos capitalizados ao estoque	1.461	51
	<u>215.911</u>	<u>135.650</u>
Curto prazo	215.911	135.650
Longo Prazo	-	-

A Empresa efetuou a análise do valor realizável líquido dos estoques e não identificou perda no valor recuperável.

CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

6 IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Estande de Vendas	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (Não auditado)	5.448	5.448
Adições	2.859	2.859
Baixas	-	-
Depreciação	(2.718)	(2.718)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Não Auditado)	5.589	5.589
Adições	3.892	3.892
Baixas	-	-
Depreciação	(4.504)	(4.504)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	4.978	4.978

- (i) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo de até 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”. Quando o estande de vendas é construído no terreno, a desmobilização ocorre em prazo menor para dar início às obras do empreendimento

7 FORNECEDORES DE BENS E SERVIÇOS

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de R\$8.414, refere-se substancialmente as obrigações da Empresa decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades. (Em 31 de dezembro de 2021 o saldo é representado por R\$4.772).

8 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

A composição dos saldos está demonstrada a seguir:

	2022	2021 (Não Auditado)
SFH - Principal	117.387	18.009
SFH - Juros	368	54
	117.755	18.063
Curto Prazo	368	54
Longo Prazo	117.387	18.009

Em 31 de dezembro de 2022, os financiamentos de R\$117.755 (R\$18.063 em 31 de dezembro de 2021) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,97% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Empresa

CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não Auditado)</u>
Saldo Inicial	18.063	-
Adições	98.160	18.000
Pagamento do Principal	-	-
Pagamento de Juros	(5.210)	(145)
Juros e Encargos	6.742	208
Saldo Final	117.755	18.063

Ano	<u>2022</u>	<u>2021 (Não Auditado)</u>
12 meses	368	54
24 meses	6.189	1.310
36 meses	9.284	1.965
48 meses	12.379	2.619
Acima de 48 meses	89.534	12.115
Total	117.755	18.063

9 ADIANTAMENTO DE CLIENTES

A composição dos saldos é demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não Auditado)</u>
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos		
Incorporação ainda não efetivada e demais antecipações	4.713	-
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	1.365	729
Receitas recebidas	(1.365)	(729)
	4.713	-
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	133.675	112.361
Total de Adiantamento de Clientes	138.388	112.361
Curto Prazo	21.107	-
Longo Prazo	117.281	112.361

CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

10 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$65.438 (R\$39.193 em 31 de dezembro 2021), está representado por 65.348.095 cotas todas nominativas de valor unitário de R\$ 1, totalmente subscritas e integralizadas (39.193.095 em dezembro de 2021).

	2022		
	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$
Cyrela Brazil Realty S/A	100%	65.348.095	65.348
Total	100%	65.348.095	65.348

	2021		
	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$
Cyrela Brazil Realty S/A	100%	39.193.095	39.193
Total	100%	39.193.095	39.193

11 LUCRO BRUTO

A composição é demonstrada a seguir:

	2022	2021 (Não auditado)
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	192.102	196.092
Provisão Para Distrato	-	499
	192.102	196.591
Deduções da receita bruta	(3.048)	(2.191)
Receita líquida operacional	189.054	194.400
Custo das vendas e serviços realizados		
Imóveis vendidos	(151.165)	(149.498)
Provisão Para Distrato	-	(402)
	(151.165)	(149.899)
Lucro bruto operacional	37.889	44.501

CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

12 DESPESAS COM VENDAS

A composição é demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não auditado)</u>
Mídia	(2.378)	703
Estandes	(5.932)	(3.738)
Outros comerciais	(18)	(3)
Ociosidade	(31)	(126)
Serviços de terceiros - comerciais (i)	<u>(2.808)</u>	<u>(2.084)</u>
Total	<u>(11.167)</u>	<u>(5.249)</u>

(i). Substancialmente, gastos com Marketing Institucional

13 RESULTADO FINANCEIRO

A composição é demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021 (Não auditado)</u>
Despesas Financeiras	(832)	(308)
Capitalizados sobre SFH	6.427	153
Despesas Bancárias	(132)	(56)
Juros SFH	(6.996)	(360)
Outras Despesas Financeiras	(123)	(45)
Variações Monetárias Passivas	(8)	-
Receitas Financeiras:	1.433	749
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(65)	-
Descontos Obtidos	1	0
Juros Ativos Diversos	117	116
Outras Receitas Financeiras	58	26
Rendimentos de Aplicações	1.322	606
Variações Monetárias Ativas	-	1
Total	<u>601</u>	<u>441</u>

14 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os principais instrumentos financeiros da Empresa referem-se a caixa e equivalentes de caixa, fornecedores, entre outros.

Os valores registrados no ativo e passivo circulantes têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria em prazos inferiores a três meses.

CANOA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos:

A composição é demonstrada a seguir:

			<u>2022</u>	<u>2021 (Não auditado)</u>
Ativos Financeiros	Classificação	Nível	157.165	67.023
Caixa e Equivalentes de Caixa	Valor Justo por meio do resultado	(ii)	461	540
Contas a Receber	Custo Amortizado		134.146	60.451
Títulos e Valores Mobiliários	Valor Justo por meio de outros resul	(iii)	22.558	6.031
Títulos e Valores Mobiliários	Valor Justo por meio do resultado	(iii)	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	Custo Amortizado		-	-
Passivos Financeiros	Classificação		12.238	7.138
Fornecedores de Bens e Serviços	Custo Amortizado		8.414	4.772
Certificado de Recebíveis Imobiliários	Custo Amortizado		3.387	2.189
Partes Relacionadas	Custo Amortizado		437	178

A Empresa possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, então neste cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46, que requer que a Empresa faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir:

- (i) Nível 1 – São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração.
- (ii) Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
- (iii) Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

b) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Empresa está exposta na condução das suas atividades são:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda.

Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.

Risco de taxa de juros

Os resultados da Empresa estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre os títulos e valores mobiliários e dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e Índice Nacional de Custo da Construção - INCC.

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro.

CANOVA QUEBRADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.

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

A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber de clientes).

O risco de crédito nas atividades operacionais da Empresa 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, o contas a receber de clientes são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

Risco de liquidez

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

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

c) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

15 Seguros

A Empresa, mantém seguros, para cobrir eventuais riscos sobre os seus ativos e/ou responsabilidades com a seguradora Allianz Seguros.

16 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Empresa, foram aprovadas pela Administração em 07 de maio de 2024.