

**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 2023 e 2022. Ficamos à inteira disposição dos Senhores para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

A Administração

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	192	255	811	269
Títulos e valores mobiliários	1.369	381	1.369	929
Contas a receber de terceiros	179	47	288	139
Contas a receber de partes relacionadas	281	268	281	268
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	88	133	274	307
Outros ativos circulantes	73	46	73	46
Total do ativo circulante	2.182	1.130	3.096	1.958
Não circulante				
Contas a receber de terceiros	-	129	303	468
Depósitos judiciais	5.501	7.069	5.620	7.180
Investimentos pelo método de equivalência patrimonial	48.258	48.836	47.491	48.147
Propriedades para investimento	36.669	38.904	36.669	38.904
Imobilizado	88.653	93.281	88.653	93.281
Intangível	239	367	239	367
Total do ativo não circulante	179.320	188.586	178.975	188.347
Total do ativo	181.502	189.716	182.071	190.305

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Fornecedores	<b>523</b>	370	<b>523</b>	372
Salários e encargos sociais	<b>2.797</b>	2.550	<b>2.797</b>	2.550
Obrigações tributárias	<b>239</b>	236	<b>240</b>	237
Total do passivo circulante	<b>3.559</b>	3.156	<b>3.560</b>	3.159
Não circulante				
Contas a pagar	-	562	<b>345</b>	925
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos	<b>6.347</b>	5.613	<b>6.347</b>	5.613
Provisão para contingências	<b>160</b>	-	<b>383</b>	223
Total do passivo não circulante	<b>6.507</b>	6.175	<b>7.075</b>	6.761
Patrimônio líquido				
Capital social	<b>319.106</b>	306.106	<b>319.106</b>	306.106
Prejuízos acumulados	<b>(147.670)</b>	(128.221)	<b>(147.670)</b>	(128.221)
Total do patrimônio líquido	<b>171.436</b>	177.885	<b>171.436</b>	177.885
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	2.500	-	2.500
Total do patrimônio líquido e dos adiantamentos para futuro aumento de capital	<b>171.436</b>	180.385	<b>171.436</b>	180.385
Total do passivo e do patrimônio líquido	<b>181.502</b>	189.716	<b>182.071</b>	190.305

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita líquida				
De aluguéis de imóveis:				
Partes relacionadas	<b>3.046</b>	2.990	<b>3.046</b>	2.990
Terceiros	<b>267</b>	252	<b>267</b>	252
De vendas de imóveis:				
Terceiros	<b>700</b>	277	<b>722</b>	297
Receita total	<b>4.013</b>	3.519	<b>4.035</b>	3.539
Custo de aluguéis	<b>(1.236)</b>	(1.236)	<b>(1.236)</b>	(1.236)
Custo das vendas	<b>(1.733)</b>	(49)	<b>(1.738)</b>	(54)
Lucro bruto	<b>1.044</b>	2.234	<b>1.061</b>	2.249
Despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	<b>(28.117)</b>	(25.364)	<b>(28.154)</b>	(25.397)
Resultado na baixa do imobilizado	<b>3</b>	3	<b>3</b>	3
Outros resultados operacionais	<b>148</b>	314	<b>148</b>	314
Resultado de equivalência patrimonial	<b>7.563</b>	7.169	<b>7.485</b>	7.098
Prejuízo antes do resultado financeiro e dos investimentos	<b>(19.359)</b>	(15.644)	<b>(19.457)</b>	(15.733)
Despesas financeiras	<b>(6)</b>	(84)	<b>(7)</b>	(77)
Receitas financeiras	<b>650</b>	256	<b>763</b>	351
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(18.715)</b>	(15.472)	<b>(18.701)</b>	(15.459)
Imposto de renda e contribuição social	<b>(734)</b>	(772)	<b>(748)</b>	(785)
Prejuízo do exercício	<b>(19.449)</b>	(16.244)	<b>(19.449)</b>	(16.244)

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Prejuízo do exercício	<b>(19.449)</b>	(16.244)	<b>(19.449)</b>	(16.244)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	<b>(19.449)</b>	(16.244)	<b>(19.449)</b>	(16.244)

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais)

	Patrimônio líquido			Adiantamentos para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido e dos adiantamentos para futuro aumento de capital	
	Nota	Capital social	Prejuízos acumulados			Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		293.626	(111.977)	181.649	8.000	189.649
Adiantamentos para futuro aumento de capital	12	-	-	-	6.980	6.980
Aumento de capital com adiantamentos para futuro aumento de capital		12.480	-	12.480	(12.480)	-
Prejuízo do exercício		-	(16.244)	(16.244)	-	(16.244)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		306.106	(128.221)	177.885	2.500	180.385
Adiantamentos para futuro aumento de capital	12	-	-	-	10.500	10.500
Aumento de capital com adiantamentos para futuro aumento de capital		13.000	-	13.000	(13.000)	-
Prejuízo do exercício		-	(19.449)	(19.449)	-	(19.449)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		319.106	(147.670)	171.436	-	171.436

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(18.715)</b>	(15.472)	<b>(18.701)</b>	(15.459)
Ajustes para conciliar o prejuízo do exercício ao caixa consumido pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	<b>4.484</b>	4.349	<b>4.484</b>	4.349
Provisão de redução ao valor recuperável de imóveis	<b>999</b>	-	<b>999</b>	-
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(7.563)</b>	(7.169)	<b>(7.485)</b>	(7.098)
Juros e variações monetárias e cambiais	<b>(275)</b>	303	<b>(333)</b>	261
Ganho líquido na alienação de ativo não circulante mantido para venda	-	(250)	-	(250)
Perda na alienação de imobilizado	<b>1.030</b>	-	<b>1.030</b>	-
(Reversão) provisão de contingências	<b>160</b>	-	<b>160</b>	-
Baixa de outros ativos e passivos	<b>(379)</b>	1.354	<b>(378)</b>	1.359
	<b>(20.259)</b>	(16.885)	<b>(20.224)</b>	(16.838)
(Aumento) redução de ativos e aumento (redução) de passivos				
Contas a receber	<b>(16)</b>	(185)	<b>22</b>	(170)
Impostos e contribuições sociais a recuperar	<b>56</b>	29	<b>48</b>	21
Depósitos judiciais	<b>1.649</b>	123	<b>1.649</b>	129
Fornecedores e contas a pagar	<b>153</b>	(153)	<b>151</b>	(153)
Dividendos recebidos	<b>7.141</b>	6.300	<b>7.141</b>	6.300
Outros ativos e passivos	<b>223</b>	163	<b>217</b>	165
Caixa consumido pelas atividades operacionais	<b>(11.053)</b>	(10.608)	<b>(10.996)</b>	(10.546)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Resgate (aplicação) de títulos e valores mobiliários	<b>(988)</b>	1.290	<b>(440)</b>	1.215
Devolução de capital de joint venture	<b>1.000</b>	1.000	<b>1.000</b>	1.000
Venda de imobilizado	<b>700</b>	-	<b>700</b>	-
Venda de ativo não circulante mantido para venda	-	300	-	300
Aquisição de imobilizado	<b>(114)</b>	(75)	<b>(114)</b>	(75)
Aquisição de intangível	<b>(108)</b>	(135)	<b>(108)</b>	(135)
Caixa gerado pelas atividades de investimento	<b>490</b>	2.380	<b>1.038</b>	2.305
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>10.500</b>	6.980	<b>10.500</b>	6.980
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	<b>10.500</b>	6.980	<b>10.500</b>	6.980
(Redução) aumento no caixa e equivalentes de caixa	<b>(63)</b>	(1.248)	<b>542</b>	(1.261)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>255</b>	1.503	<b>269</b>	1.530
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<b>192</b>	255	<b>811</b>	269

# Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2023 e 2022  
(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 31.910.572.228 quotas, subscritas e integralizadas (em 31 de dezembro de 2022 o capital social era 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