



**MABA Empreendimentos Imobiliários  
LTDA.**

**Demonstrações Financeiras**

em 31 de dezembro de 2022 e 2021

com Relatório dos Auditores Independentes

## **MABA Empreendimentos Imobiliários LTDA.**

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2022 e 2021

### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

#### **Demonstrações financeiras auditadas**

Balanços patrimoniais..... 6

Demonstrações do resultado ..... 7

Demonstrações do resultado abrangente ..... 8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido ..... 9

Demonstrações dos fluxos de caixa..... 10

Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... 11

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Administradores e Quotistas da  
**Maba Empreendimentos Imobiliários LTDA.**  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Maba Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”) que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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 Maba Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para os exercícios findos nestas datas, 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.

## **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;
- 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;

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras --Continuação**

- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos 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, 01 de dezembro de 2023.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**

CRC 2SP-031.269/O-1



**Henrique Silva Premoli**

Contador CRC 1SP-250.993/O-6

**MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021**  
**(Em Milhares de Reais)**

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ativo Circulante</b>				<b>Passivo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	959	376	Fornecedores de bens e serviços	9	4.487	652
Títulos e valores mobiliários	4	15.949	35.503	Impostos e contribuições a recolher		360	1.794
Contas a receber	5	13.561	(0)	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13	282	-
Imóveis a comercializar	6	21.738	14.958	Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	120	380
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		-	92	Adiantamentos de clientes	10	-	2.473
Despesas com vendas a apropriar		1.401	1.229	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	12	1.136	1.792
Outros Ativos Circulantes		668	5	Outros Passivos Circulantes		1	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>54.276</b>	<b>52.163</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>6.385</b>	<b>7.091</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>				<b>Passivo Não Circulante</b>			
Créditos a receber	8	2	2	Fornecedores de bens e serviços		(0)	-
Impostos e contribuições a compensar		279	3	Provisão para manutenção de imóveis	11	628	272
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13	-	7	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	12	559	883
Outros Ativos Não Circulantes		87	87	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13	260	-
Imobilizado	7	-	2.780	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>1.448</b>	<b>1.155</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>368</b>	<b>2.879</b>	<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	14	32.823	8.434
				Dividendos Distribuidos		(20.000)	-
				Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		(0)	24.389
				Lucros/Prejuízos Acumulados		33.988	13.974
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>46.811</b>	<b>46.796</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>54.644</b>	<b>55.042</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>54.644</b>	<b>55.042</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

**MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**  
**2022 E DE 2021**  
**(Em Milhares de Reais)**

	Notas	2022	2021
<b>Receita líquida operacional</b>	15	<b>52.525</b>	<b>36.634</b>
Dos imóveis vendidos	15	(31.048)	(19.835)
Provisão Para Distrato	15	581	1.091
<b>Lucro bruto operacional</b>		<b>22.058</b>	<b>17.890</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas com vendas	16	(5.077)	(2.476)
Despesas gerais e administrativas	17	(26)	(900)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		1.040	1
<b>Lucro bruto antes do resultado financeiro</b>		<b>17.995</b>	<b>14.514</b>
<b>Resultado Financeiro</b>		<b>4.664</b>	<b>581</b>
Despesas financeiras	18	(152)	(19)
Receitas financeiras	18	4.816	599
<b>Lucro antes dos impostos</b>		<b>22.659</b>	<b>15.094</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Diferido		(308)	47
Corrente		(2.337)	(956)
		<b>(2.645)</b>	<b>(909)</b>
<b>Lucro líquido do exercício das operações continuadas</b>		<b>20.014</b>	<b>14.185</b>
<b>Lucro básico por ação - em R\$</b>		<b>0,60977</b>	<b>1,68192</b>
<b>Lucro diluído por ação - em R\$</b>		<b>0,60977</b>	<b>1,68192</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

**MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**  
**2022 E DE 2021**

(Em Milhares de Reais)

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	20.014	14.185
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS</b>	<b><u>20.014</u></b>	<b><u>14.185</u></b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

---

**MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021**

**(Em milhares de reais - R\$)**

	Nota Explicativa	Capital Social	Capital à Integralizar	Adto. Futuro Aumento de Capital	Dividendos Distribuidos	Lucros / (Prejuízos) Acumulados	Lucros/(Prejuízos) Exercício	Total
<b>Em 31 de Dezembro de 2020</b>		<b>4.621</b>	<b>(272)</b>	<b>3.813</b>	<b>-</b>	<b>(211)</b>	<b>-</b>	<b>7.950</b>
<b>Transações de Capital:</b>								
Aporte de Capital		-	-	24.389	-	-	-	<b>24.389</b>
Aumento de capital		3.813	-	(3.813)	-	-	-	-
Integralização de Capital		-	272	-	-	-	-	<b>272</b>
<b>Resultados do período:</b>								
Lucro/Prejuízo do Exercício		-	-	-	-	14.185	14.185	<b>28.369</b>
Destinação Lucro/Prejuízo do Exercício		-	-	-	-	-	(14.185)	<b>(14.185)</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2021</b>		<b>8.434</b>	<b>-</b>	<b>24.389</b>	<b>-</b>	<b>13.974</b>	<b>-</b>	<b>46.796</b>
<b>Transações de Capital:</b>								
Aumento de capital		24.389	-	(24.389)	-	-	-	-
<b>Destinação do lucro:</b>								
Dividendos Intermediarios		-	-	-	(20.000)	-	-	<b>(20.000)</b>
<b>Resultados do período:</b>								
Lucro do Exercício		-	-	-	-	20.014	20.014	<b>40.029</b>
Destinação Lucro do Exercício		-	-	-	-	-	(20.014)	<b>(20.014)</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2022</b>		<b>32.823</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20.000)</b>	<b>33.988</b>	<b>-</b>	<b>46.811</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

**MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.</b>	<b>22.659</b>	<b>15.094</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Impostos diferidos	2.842	(51)
Ajustes a valor presente	(397)	-
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	876	-
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	2.002	-
Rendimentos de aplicações	(4.753)	(588)
Provisões para garantia	357	272
Provisões para risco de crédito	924	-
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(980)	2.675
	<b>23.530</b>	<b>17.402</b>
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais:</b>		
Contas a receber	(14.088)	-
Imóveis a comercializar	(6.780)	14.710
Impostos e contribuições a compensar	(185)	(2)
Créditos a Receber	7	-
De partes relacionadas	(260)	604
Demais contas ativo	(663)	875
Fornecedores de Bens e Serviços	3.835	(2.173)
Impostos e contribuições a recolher	26	807
Adiantamentos de clientes	(2.473)	2.473
Demais contas passivo	1	-
<b>Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:</b>	<b>2.950</b>	<b>34.697</b>
Impostos e contribuições pagos	(3.797)	-
<b>Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais</b>	<b>(847)</b>	<b>34.697</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aumento /Redução de bens do ativo imobilizado	(2.877)	(2.780)
Aumento (redução) de investimento		
Aplicações Financeiras e Fundos	24.308	(34.916)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	<b>21.430</b>	<b>(37.695)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Adto. para Futuro Aumento de Capital	-	24.389
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures		(21.016)
Distribuição de Dividendos	(20.000)	
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	<b>(20.000)</b>	<b>3.373</b>
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>583</b>	<b>375</b>
Saldo inicial	376	2
Saldo final	959	376
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>583</b>	<b>375</b>
<b>AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.</b>		

## MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Maba Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Empresa”) foi constituída em 03 de março de 2011. A Empresa possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado Rua Mariz e Barros nº 612, na Cidade de Rio de Janeiro, RJ.

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 e a RCC Empreendimentos e Participações são responsáveis pela gestão das operações da Sociedade e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES 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 companhia, 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.

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 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.

2.3.2 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.

2.3.3 Apuração do resultado

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

#### 2.3.4 Imóveis a comercializar

##### i) 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.

##### 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.

#### 2.3.5 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.

#### 2.3.6 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da 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.

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.

## 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:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</b>
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.

## 3 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 Sociedade possui direito de resgate imediato e caixa e contas correntes.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caixas e Bancos	959	376
<b>Total</b>	<b>959</b>	<b>376</b>

## 4 TITULOS E VALORES IMOBILIARIOS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fundos	15.949	35.503
<b>Total</b>	<b>15.949</b>	<b>35.503</b>
<b>Curto Prazo</b>	<b>15.949</b>	<b>35.503</b>
<b>Longo Prazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

## 5 CONTAS A RECEBER

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Empreendimentos em Construção		
Receita Apropriada	96.292	39.771
Parcelas Recebidas	<u>(79.316)</u>	<u>(39.771)</u>
	16.976	-
Ajuste à valor presente (AVP)	<u>(397)</u>	<u>-</u>
	16.579	-
<b>Contas a receber de vendas apropriado</b>	<b><u>16.579</u></b>	<b><u>-</u></b>
		-
Provisão para distrato (**)	(3.018)	-
<b>Total do contas a receber</b>	<b><u>13.561</u></b>	<b><u>-</u></b>
Circulante	13.561	-
(-) Não Circulante	-	-
Incorporação e revenda de imóveis	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total no ativo circulante	16.578	-
Total no ativo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b><u>16.578</u></b>	<b><u>-</u></b>
Provisão para distrato	(3.018)	-
Total de vendas contratadas a apropriar	133.487	135.318
Parcela classificada em adiantamento de clientes	<u>-</u>	<u>(380)</u>
	<b><u>147.047</u></b>	<b><u>134.938</u></b>
Circulante	21.892	17.022
Não Circulante	<u>125.155</u>	<u>117.916</u>
	<b><u>147.047</u></b>	<b><u>134.938</u></b>

## 6 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Imóveis em construção	20.097	13.888
Outros Custos de Construção	<u>1.641</u>	<u>1.070</u>
	<b><u>21.738</u></b>	<b><u>14.958</u></b>
<b>Circulante</b>	<b>21.738</b>	<b>14.958</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## 7 IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	<b>Estandes de Vendas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>2.780</b>	<b>2.780</b>
Adições	98	<b>98</b>
Baixas	(2.002)	<b>(2.002)</b>
Depreciações/Amortizações	(876)	<b>(876)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

## 8 PARTES RELACIONADAS

Os saldos nas informações financeiras são assim apresentados:

	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Concal Construtora Conde Caldas Ltda	2	2	-	64
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos	-	-	110	316
Cyrela Rjz Construtora E Empreend Imob Ltda	-	-	10	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>120</b>	<b>380</b>

## 9 FONECEDORES DE BENS E SERVIÇOS

A composição de fornecedores em 31 de dezembro de 2022 está representada pelo montante de R\$4.487, (R\$652 em 31 de dezembro de 2021).

## 10 ADIANTAMENTO A CLIENTES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Por recebimento da venda de imóveis</b>		
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados	-	2.473
	<u>-</u>	<u>2.473</u>
<b>Total de Adiantamento de Clientes</b>	<u>-</u>	<u>2.473</u>
Circulante	-	2.473
Não Circulante	-	-
	<u>-</u>	<u>2.473</u>

## 11 PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Provisão para garantias de obra (i)	660	293
Provisão para distrato	(32)	(21)
	<u>628</u>	<u>272</u>

- (i) A Empresa 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.

## 12 CONTINGÊNCIAS

As provisões para perdas prováveis estão resumidas a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Provisões para Riscos Cíveis	-	-
Provisões Para Riscos Trabalhistas	1.695	2.675
Provisões para Riscos Tributários	-	-
	<u>1.695</u>	<u>2.675</u>
Circulante	1.136	1.792
Não circulante	559	883

Nos exercícios de 2022 e 2021 a Empresa não possui contingências possíveis e nem remotos.

### 13 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTOS DIFERIDOS

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>No Ativo</b>		
IRPJ	-	31
CSLL	-	17
<b>Subtotal</b>	-	<b>48</b>
PIS	-	9
COFINS	-	42
<b>Subtotal</b>	-	<b>51</b>
<b>Total</b>	-	<b>99</b>

Circulante	-	<b>92</b>
Não Circulante	-	<b>7</b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>No Passivo</b>		
IRPJ	209	-
CSLL	109	-
Provisão para distratos	(58)	-
<b>Subtotal</b>	<b>260</b>	-
PIS	61	-
COFINS	283	-
Provisão para distratos	(62)	-
<b>Subtotal</b>	<b>282</b>	-
<b>Total</b>	<b>542</b>	-
Circulante	<b>282</b>	-
Não Circulante	<b>260</b>	-

## 14 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### (a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 32.822.902 (R\$ 8.433 em 31 de dezembro 2021), está representado por 32.822.902 ações ordinárias todas nominativas de valor unitário de R\$ 1, totalmente subscritas e integralizadas.

	2022			2021		
	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$
Cyrela Brazil Realty S/A	60%	19.693.742	19.693.742	60%	5.060.143	5.060.143
Rec Empreendimentos E Participações Ltda	40%	13.129.160	13.129.160	40%	3.373.428	3.373.428
<b>Total</b>	<b>60%</b>	<b>32.822.902</b>	<b>32.822.902</b>	<b>60%</b>	<b>5.060.143</b>	<b>8.433.571</b>

Em 2022 a Companhia aprovou aumento de capital em 24.389.331 mediante a emissão de novas cotas subscritas e integralizadas mediante a capitalização de créditos detidos contra a sociedade, escriturados na conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em nome da subscritora.

## 15 LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

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

	2022	2021
<b>Receita bruta operacional</b>		
Incorporação e revenda de imóveis	54.568	39.505
Provisão Para Distrato	(924)	(2.093)
	<b>53.644</b>	<b>37.412</b>
Deduções da receita bruta	(1.119)	(778)
	<b>52.525</b>	<b>36.634</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>	<b>(30.467)</b>	<b>(18.744)</b>
Dos imóveis vendidos	(31.048)	(19.835)
Provisão Para Distrato	581	1.091
	<b>22.058</b>	<b>17.890</b>

## 16 DEPESAS COM VENDAS

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Estandes	(3.406)	(223)
Mídia	(987)	(1.598)
Outros comerciais	-	(6)
Serviços de terceiros - comerciais	(684)	(649)
<b>Total</b>	<b>(5.077)</b>	<b>(2.476)</b>

## 17 DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Indenizações	(17)	(876)
Outros administrativos	(1)	(0)
Serviços de terceiros - adm.	(8)	(24)
<b>Total</b>	<b>(26)</b>	<b>(900)</b>

## 18 RESULTADO FINANCEIRO

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(152)</b>	<b>(19)</b>
Despesas Bancárias	(24)	(3)
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(124)	-
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(0)	(1)
Outras Despesas Financeiras	(4)	(15)
<b>Receitas Financeiras:</b>	<b>4.816</b>	<b>599</b>
Juros Ativos Diversos	53	11
Rendimentos de Aplicações	4.753	588
Outras Receitas Financeiras	10	1
<b>Total</b>	<b>4.664</b>	<b>581</b>

## 19 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.

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

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Ativos Financeiros</b>	<b>Classificação</b>	<b>30.471</b>	<b>35.881</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	Valor Justo por meio do resultado	959	376
Contas a Receber	Custo Amortizado	13.561	(0)
Títulos e Valores Mobiliários	Valor Justo por meio do resultado	15.949	35.503
Créditos com Terceiros	Custo Amortizado	2	2
<b>Passivos Financeiros</b>	<b>Classificação</b>	<b>4.607</b>	<b>1.032</b>
Fornecedores de Bens e Serviços	Custo Amortizado	4.487	652
Partes Relacionadas	Custo Amortizado	120	380

### (a) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Sociedade 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 Sociedade 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.

A Sociedade 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 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, o contas a receber de clientes são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

## Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade 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 Sociedade 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 necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Sociedade.

### (a) Derivativos

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

## 20 SEGUROS

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

## 21 EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 13 de abril de 2023, conforme a Ata de assembleia geral aprovou-se cessão e transferência de cotas da sócia ZKM (atual denominação da RCC Empreendimentos), detentora de 40% (quarenta por cento) do capital social da Sociedade, neste ato, cede e transfere à COHEM RJ Administradora de Imóveis Ltda, que ora é admitida como Sócia da Sociedade, a título oneroso e de forma irrevogável e irretroatável, por ajuste entre as Partes, nos termos do

Transferência de Quotas", celebrado nesta data, 13.129.160 (treze milhões, cento e vinte e nove mil, cento e sessenta) quotas de sua titularidade, com tudo o que representam, livres e desembaraçadas de quaisquer, e totalmente integralizadas em moeda corrente nacional, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) ônus e totalmente integralizadas em moeda corrente nacional, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

## 22 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Empresa foram aprovadas pela Administração em 01 de dezembro de 2023.

---