

Carapa Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
Carapa Empreendimentos Imobiliários Spe S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Carapa Empreendimentos Imobiliários Spe S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Carapa Empreendimentos Imobiliários Spe S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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 Companhia, 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 - CFC, 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.

Ênfases

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.(i) às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, certos gastos administrativos da Companhia são assumidos pelo acionista controlador. Portanto, caso a Companhia operasse de forma isolada, as demonstrações financeiras poderiam apresentar alterações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras.

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 Companhia continuar operando e 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Companhia 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 a Administração 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 nossos trabalhos.

São Paulo, 2 de abril de 2024



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	2023	2022	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	2023	2022
Circulante		55.077	19.951	Circulante		6.104	1.399
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	201	56	Fornecedores de bens e serviços	11	2.621	532
Títulos e valores mobiliários	4	22.366	10.329	Provisão para manutenção de imóveis		-	18
Contas a receber	5	10.631	605	Impostos e contribuições a recolher		410	71
Imóveis a comercializar	6	19.713	8.697	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	9.a)	225	24
Despesas com vendas a apropriar	8	1.727	-	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	1.144	-
Demais contas		439	264	Dividendos a pagar		165	12
				Obrigações a pagar com partes relacionadas	12	439	20
				Adiantamentos de clientes	16	3	-
				Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	13	102	108
				Provisão para distrato	14	614	614
				Demais contas	15	381	-
Não Circulante		6.096	10.064	Não Circulante		18.082	209
Realizável a longo prazo		1.790	10.064	Exigível a longo prazo		18.082	209
Contas a receber	6	1.276	1.450	Provisão para manutenção de imóveis		290	-
Créditos a receber com partes relacionadas		27	27	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	13.340	-
Impostos e contribuições a compensar		316	285	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	13	120	127
Imóveis a comercializar	5	-	8.131	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	9.a)	259	82
Demais contas		171	171	Adiantamentos de clientes	15	4.073	-
Imobilizado	7	4.306	-				
				Patrimônio líquido		36.987	28.407
				Capital social	17.a)	22.106	22.106
				Reserva de Lucros:			
				Reserva legal		2.949	2.512
				Retenção de Lucros/Prejuízos		11.932	3.789
TOTAL DO ATIVO		61.173	30.015	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		61.173	30.015

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

DESCRIÇÃO	Nota explicativa	2023	2022
Receita bruta operacional	13	35.572	147
Incorporação e revenda de imóveis		38.962	309
Provisão Para Distrato		(3.793)	(1)
PCLD		403	(161)
Deduções da receita bruta		(716)	(9)
Receita líquida operacional	12	34.856	138
Dos imóveis vendidos	13	(24.741)	-
Provisão Para Distrato		2.327	-
Custo das vendas e serviços realizados		(22.414)	-
Lucro bruto operacional		12.442	138
Receitas (despesas) operacionais		(4.057)	(1.384)
Despesas com vendas	13	(3.949)	(313)
Despesas gerais e administrativas	14	(121)	(341)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		13	(730)
Lucro bruto antes do resultado financeiro		8.385	(1.246)
Resultado Financeiro		1.487	1.422
Despesas financeiras	15	(4)	(3)
Receitas financeiras	15	1.491	1.425
Lucro antes de IR e CS		9.872	176
Imposto de renda e contribuição social		(1.140)	(464)
Diferido	7.b)	(181)	68
Corrente	7.b)	(958)	(532)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		8.733	(288)
Ações em circulação (ex-tesouraria) em milhares		22.106	22.106
Lucro/(Prejuízo) líquido por lote de mil ações - R\$		0,3951	-0,0130

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	8.734	(288)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>8.734</u></u>	<u><u>(288)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social integralizado	Reserva de lucros		Lucros/prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
			Legal	Retenção		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		22.106	2.512	4.077	-	28.695
Lucro líquido do exercício		-	-	-	(288)	(288)
Destinação Resultado do Exercício		-	-	(288)	288	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>22.106</u>	<u>2.512</u>	<u>3.789</u>	<u>-</u>	<u>28.407</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	8.733	8.733
Constituição da reserva legal		-	437	-	(437)	-
Dividendos propostos		-	-	12	(165)	(153)
Destinação Resultado do Exercício		-	-	8.131	(8.131)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<u>22.106</u>	<u>2.949</u>	<u>11.932</u>	<u>-</u>	<u>36.987</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	9.872	177
Ajustes por:		
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	374	-
Ajustes a valor presente	372	-
Provisões para garantia	774	543
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(1.340)	(1.241)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(13)	144
Provisão para risco de crédito	(403)	161
Fluxo de caixa das atividades operacionais	<u>9.636</u>	<u>(290)</u>
Varição nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(9.821)	3.531
Imóveis a comercializar	(2.884)	(833)
Impostos a compensar	(31)	(48)
Partes relacionadas	418	(6)
Demais contas ativo	(1.901)	(16)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14.484	-
Impostos e contribuições a recolher	267	(39)
Impostos Diferido	197	(73)
Fornecedores e provisão para garantia	1.588	(317)
Adiantamento de clientes	4.075	-
Outros passivos	380	125
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	16.408	2.107
Impostos e contribuições pagos	(886)	(808)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	<u>15.522</u>	<u>1.300</u>
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(4.680)	-
Títulos e Valores Mobiliários	(10.697)	(1.305)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	<u>(15.377)</u>	<u>(1.305)</u>
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Distribuição de Dividendos	-	(5)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	-	(5)
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	<u>145</u>	<u>(10)</u>
Saldo inicial	56	66
Saldo final	<u>201</u>	<u>56</u>
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	<u>145</u>	<u>(10)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Em milhares de reais – R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Carapa Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Companhia”) foi constituída em 4 de novembro de 2009 sob o nome Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda. e foi transformada em Sociedade Anônima de capital fechado em 24 de novembro de 2011.

A Companhia possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação do empreendimento imobiliário em terreno situado na Avenida Dom Hélder Câmara, 5.000, na Cidade de Rio de Janeiro, RJ.

O empreendimento Nobre Norte Premium foi lançado em outubro de 2014 e concluído em outubro de 2017.

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

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Apresentação e base de preparação

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos técnicos e as interpretações e orientações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e ofício circular CVM/SNC/SEP nº 2/2018 sobre aplicação do CPC 47.

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram preparadas e aprovada pela Administração da Companhia em 2 de abril de 2024.

2.2. Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações contábeis

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações contábeis instrumentos estão descritas a seguir:

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com os CPCs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas principalmente aos seguintes aspectos:

- Custo orçado das obras.
- Determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazos.
- Provisão para riscos cíveis e trabalhistas.
- Provisão para perdas relacionadas a contas a receber de certos ativos e passivos, quando aplicável.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto dessas revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia classifica como equivalentes de caixa os investimentos de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

2.2.3. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

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

- Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual e é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- Nas vendas de unidades imobiliárias não concluídas a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pelo CPC 47, contemplando orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 2/2018:
 - As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
 - O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
- Ajuste a Valor Presente (AVP):
 - Para as unidades imobiliárias concluídas vendidas a prazo a taxa de juros prevista por fluxo futuro de recebimento é compatível com a taxa de juros anual de uma negociação similar. Os juros são apropriados ao resultado observando o regime de competência.

- Para as unidades imobiliárias não concluídas vendidas a prazo, os saldos de contas a receber de unidades foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (Notas do Tesouro Nacional - Série B - NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação para os financiamentos obtidos.
- Distrato de contratos:
 - Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis a receita e o custo reconhecidos no resultado conforme os critérios de apuração do resultado são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos” registrados, respectivamente na demonstração do resultado como “Receita líquida operacional” e “Custo dos imóveis vendidos”. O valor recebido da operação de venda é registrado no passivo circulante.

b) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo) à medida que ocorrem os custos sobre as unidades vendidas.

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.4. Contas a receber

O saldo de contas a receber de unidades vendidas é mensurado pelo montante original de venda contratual, o qual é registrado na rubrica de “Receita de incorporação e revenda de imóveis”, sendo atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado, observado o regime de competência, independentemente de seu recebimento e esses juros registrados na rubrica “Receitas financeiras”.

A Companhia mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD) e 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, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1) nas vendas a prazo de unidades não concluídas os recebíveis com atualização monetária inclusive as parcelas das chaves sem juros devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

A constituição do ajuste e sua reversão quando realizados durante o período de construção são lançadas em contrapartida às receitas de incorporação imobiliária.

2.2.5. Imóveis a comercializar

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

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

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

2.2.6. Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1) e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 2.2.3.) 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.

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constitui receita nem despesa da Companhia.

As demais despesas comerciais incluindo propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas de acordo com o regime de competência no momento da sua veiculação.

2.2.7. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.2.8. Imposto de renda e contribuição social

A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 100% das receitas financeiras sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Ainda como facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 que alterou a Lei nº 10.931/04 que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação.

Essa opção é irrevogável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

A partir de 28 de dezembro de 2012 as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL) e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ para as empresas submetidas ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias foi reduzida para 4%, conforme Instrução Normativa nº 1.435 de 30 de dezembro de 2013.

2.2.9. Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos) ou ao valor conhecido ou calculável (passivos) acrescido, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.2.10. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

a) 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 Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Companhia não adota a prática contábil de "Hedge Accounting".

b) Ativos Financeiros

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

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais.

- 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 Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

c) Passivos financeiros

Outros passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação.

Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

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

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

2.2.11. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia.

2.2.12. Lucro básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 a Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o lucro por ação 2.2.13. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis.

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

Embora a adoção antecipada seja permitida a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e a seguir relacionadas:

Norma	CPC	Tema	Vigência
Alterações CPC 15	CPC 15	Referência à Estrutura Conceitual	Não definido
Alterações CPC 26	CPC 26	Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante	Não definido
Alterações CPC 26	CPC 26	Divulgação de Políticas Contábeis	Não definido
Alterações CPC 23	CPC 23	Definição de Estimativas Contábeis	Não definido
IFRS 17	CPC 50	Contratos de Seguro	01/01/2023

A Companhia não espera nenhum impacto material nas Demonstrações contábeis no período de aplicação inicial.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Companhia considera como caixa e equivalentes de caixa os fundos de investimentos administrados pelo banco Safra S.A. Em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$201 refere-se a saldos bancários (R\$56 em 31 de dezembro de 2022).

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	2023	2022
Fundos de investimento (i)	22.366	10.329
	<u>22.366</u>	<u>10.329</u>

A Companhia possui aplicação nos fundos de investimento do grupo Cyrela, 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 remuneradas, em média, à taxa de 104,60% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

	2023	2022
Empreendimentos concluídos	2.102	3.038
Empreendimentos em construção	14.551	-
(-) Ajuste à valor presente (AVP)	(372)	-
(-) Provisão para risco de crédito (*)	(175)	(578)
(-) Provisão para distrato (**)	(4.199)	(405)
Total	<u>11.907</u>	<u>2.055</u>

	2023	2022
Ativo circulante	10.631	605
Ativo não circulante	1.276	1.450

- (i) Refere-se à provisão para distratos, em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.
- (ii) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS9, que incluiu a provisão para perda esperada.

As contas a receber de venda de imóveis não concluídos estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Os recebíveis pós-chaves rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 6,03% ao ano (6,52% ao ano em 31 de dezembro de 2022).

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

Prazo	2023	2022
12 Meses	17.954	1.142
24 Meses	18.237	535
36 Meses	28.136	463
48 Meses	154.891	398
Acima de 48 Meses	279	501
	<u>219.497</u>	<u>3.039</u>

Em 31 de dezembro de 2023, o montante correspondente as parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis totaliza R\$216 (Em 31 de dezembro de 2022 o montante correspondente totalizava R\$639 de parcelas vencidas).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	2023	2022
Imóveis em construção	16.811	-
Imóveis concluídos	315	546
Terrenos para futuras incorporações	-	16.262
Encargos capitalizados ao estoque	26	20
Provisão para distratos	2.561	-
Total	<u>19.713</u>	<u>16.828</u>

7. IMOBILIZADOS

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Computador es 20% a.a	Direito de Uso (ii)	Estandes de vendas	Instalações	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Total
Adições	-	-	-	4.680	-	-	-	4.680
Depreciações/Amortizações	-	-	-	(374)	-	-	-	(374)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	-	-	-	4.306	-	-	-	4.306

8. DESPESA COM VENDAS A APROPRIAR

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de R\$1.727 é representado substancialmente por gastos de corretagens sobre vendas de imóveis, que 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, 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.

9. OPERAÇÕES TRIBUTÁRIAS

(a) Impostos e contribuições de recolhimento diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) de recolhimento diferido são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes da diferença entre o reconhecimento contábil com base na competência e o reconhecimento fiscal com base no regime de caixa. A seguir estão demonstrados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IRPJ	205	38
CSLL	107	20
Provisão para distratos	<u>(80)</u>	<u>(8)</u>
Subtotal	<u>232</u>	<u>50</u>
PIS	60	11
COFINS	278	52
Provisão para distratos	<u>(86)</u>	<u>(8)</u>
Subtotal	<u>252</u>	<u>55</u>
Total	<u><u>484</u></u>	<u><u>106</u></u>
Passivo circulante	225	24
Passivo não circulante	<u>259</u>	<u>82</u>
	<u><u>484</u></u>	<u><u>106</u></u>

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

Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia possui diferenças a tributar em exercícios futuros decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência considerando a tributação pelo lucro presumido.

(b) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

A despesa de imposto de renda e contribuição social pode ser conciliada com o lucro contábil da seguinte forma:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita com venda de imóveis – RET	38.962	309
(x) Alíquota nominal – RET	<u>1,92%</u>	<u>1,92%</u>
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	748	6
Receita financeira	1.491	1.425
(x) Alíquota	<u>34,00%</u>	<u>34,00%</u>
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	507	484

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ajuste decorrente de receita não apropriada	(116)	(27)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	<u>1.139</u>	<u>464</u>
Diferido	(181)	68
Corrente	(958)	(532)

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMOVEIS.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de R\$14.844 refere-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, a composição é demonstrada a seguir:

	<u>4T23 2023</u>
Contas a pagar por aquisição de imóveis	
Permuta financeira	14.484
Total	<u>14.848</u>
Passivo circulante	1.144
Passivo não circulante	<u>13.340</u>
	<u>14.484</u>

11. FORNECEDORES E PROVISÃO PARA GARANTIA

	<u>Controladora</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Provisão para garantia de construção	-	18
Demais fornecedores de bens e serviços	<u>2.621</u>	<u>532</u>
Total de fornecedores e provisão para garantia	<u>2.621</u>	<u>550</u>
Circulante	2.621	550
Não-circulante	-	-

12. PARTES RELACIONADAS

(a) Operações com partes relacionadas para financiamento de obras

Os saldos mantidos com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2023 o montante em partes relacionadas no passivo circulante é de R\$604, referente a notas de débito (R\$20 em 31 de dezembro de 2022).

Está composto a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cybela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	(518)	20
Cybela RJZ Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(20)	-
Leblon Realty I Participações Ltda.	(66)	-
	<u>(604)</u>	<u>20</u>

(b) Remuneração aos administradores

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 não houve remuneração aos administradores.

13. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

As provisões foram constituídas para os processos cujas possibilidades de perda são avaliadas como prováveis com base na opinião dos advogados e consultores legais da Companhia.

Em 31 de dezembro 2023 as ações com risco provável estão representadas no montante de R\$222 (R\$235 em 31 de dezembro 2022).

Em 31 e dezembro de 2023 não há ações representadas por risco possível.

A composição dessas provisões está apresentada a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Provisões para riscos cíveis	212	224
Provisões para riscos trabalhistas	-	11
Provisões para riscos tributários	10	-
	<u>222</u>	<u>235</u>
Circulante	102	108
Não circulante	120	127

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	<u>Cíveis</u>	<u>Tributárias</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2022	224	-	11	235
Adições	139	20	-	159
Pagamento	(47)	-	(47)	(94)
Reversão	(281)	(11)	(12)	(304)
Atualizações	177	1	48	226
Saldo em 31.12.2023	<u>212</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>222</u>

14. PROVISÃO PARA DISTRATO

Em 31 de dezembro de 2023 o montante é de R\$614 (R\$614 em 31 de dezembro 2022) alocado na rubrica está representado pela provisão de distrato unilateral.

15. DEMAIS CONTAS A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2023 o montante é de R\$381 alocado na rubrica de demais conta a pagar, está representado substancialmente pelos depósitos a identificar.

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	4T23 2023	4T22 2022
Unidade vendidas de empreendimentos em construção	3	-
	<u>3</u>	<u>-</u>
Por permuta física na compra de imóveis Valores por permuta com terrenos	4.073	-
Total de adiantamento de clientes	<u>4.076</u>	<u>-</u>
Passivo circulante	3	-
Passivo não circulante	<u>4.073</u>	<u>-</u>
	<u>4.076</u>	<u>-</u>

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 é no montante de R\$22.106 (R\$22.106 em 31 de dezembro 2022), está representado por 22.106 ações ordinárias todas nominativas de valor unitário de R\$1, totalmente subscritas e integralizadas.

Descrição	2023	
	% - Participação	Nº de Quotas
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	60%	13.263.624
Leblon Realty I Participações Ltda.	40%	8.842.416
Total	<u>100%</u>	<u>22.106.040</u>

(b) Destinação do lucro líquido

O lucro líquido do exercício após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária terá a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal que não excederá 20% do capital social.
- Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, 2% do lucro líquido do exercício após a constituição da reserva legal será distribuído aos acionistas a título de dividendos obrigatórios.

(c) Lucro básico e diluído por ação

Memória de cálculo do resultado por ação			
Ano	Quantidade de ações em circularização	Lucro/(Prejuízo) do período em R\$	Lucro/(Prejuízo) por ação básica em R\$
2023	22.106	8.733	0,3951
2022	22.106	(288)	(0,0130)

18. LUCRO BRUTO OPERACIONAL

A composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentadas nas informações contábeis, é como segue:

	2023	2022
Receita Bruta	35.572	147
Incorporação e revenda de imóveis	38.962	309
Provisão para distrato	(3.793)	(1)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	403	(161)
Dedução da receita bruta	(716)	(9)
Receita líquida operacional	34.856	137
Custo das vendas e serviços realizados	(22.414)	(585)
Dos imóveis vendidos	(22.414)	(585)
Lucro bruto operacional	12.442	(446)

19. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios estão apresentados a seguir:

Despesa com vendas	2023	2022
Serviços de profissionais	(1.411)	(25)
Estande de vendas	(1.041)	(204)
Propaganda e publicidade	(1.456)	(44)
Manutenção de estoque pronto	(41)	(40)
	(3.949)	(313)

20. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios são como segue:

Despesa adm	2023	2022
Indenização	(47)	(203)
Outras receitas (despesas)	2	(16)
Serviços profissionais	(76)	(122)
	(121)	(341)

21. RESULTADO FINANCEIRO

Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios estão apresentados a seguir:

Receita Financeira

Rendimentos de aplicação financeira	1.340	1.247
Juros ativos diversos	3	48
Variações monetárias ativas	32	125
Outras receitas financeiras	116	5
Descontos Obtidos	-	-
	1.491	1.425

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

(a) Resumo dos principais instrumentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os principais instrumentos financeiros da Companhia 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:

	2023	2022
Ativos financeiros	34.501	12.467
Avaliados pelo método do valor justo por meio do resultado (VJR)		
Caixas e Equivalentes de caixa	201	56
Título e Valores Mobiliários	22.366	10.329
Avaliados pelo método do custo amortizado (CA)		
Conta a receber	11.907	2.055
Créditos a receber com partes relacionadas	27	27
Passivo Financeiros	3.350	552
Fornecedores e provisão para garantia	2.911	532
Obrigações com partes relacionadas	439	20

A Companhia 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 Companhia 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) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, conforme é demonstrado a seguir:

Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Operação	Posição 12/2023	Caixas e Equivalentes de caixa			
		Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	22.366	CDI	10,36%	7,77%	5.18%
Receita projetada			2.318	1.738	1.159

- (c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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, as contas a receber de clientes são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia 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.

Controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de gestão da Companhia, 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 Companhia

(d) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

23. SEGUROS

A Companhia não possui seguros contratados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

24. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 2 de abril de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela Diretoria, estando aprovadas para divulgação.
