

Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradores da
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. em 31 de dezembro de 2022, 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.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.(i), 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.

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 para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2023. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi conduzido sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem modificação, com data de 02 de fevereiro de 2022.

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 Comissão de Valores Mobiliários (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 os responsáveis pela Administração à 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, 3 de fevereiro de 2023



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

PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas	2022	2021	PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO	Notas	2022	2021
CIRCULANTE		<u>2.762</u>	<u>19.989</u>	CIRCULANTE		<u>638</u>	<u>4.370</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	1	2	Fornecedores de bens e serviços		25	169
Títulos e valores mobiliários	4	-	7.539	Impostos e contribuições a recolher		3	192
Contas a receber	5	1.271	999	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	10	27	21
Imóveis a comercializar	6	1.485	1.485	Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	11	3.507
Demais contas		4	4	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	9	573	481
NÃO CIRCULANTE		<u>2.117</u>	<u>2.212</u>	NÃO CIRCULANTE		<u>1.153</u>	<u>612</u>
Contas a receber		126	225	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	9	698	583
Impostos e contribuições a compensar		318	314	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	10	30	28
Depósitos juridíccias	7	1.602	1.673	Adiantamento para futuro aumento de capital		425	-
Créditos a receber com partes relacionadas	8	71	-				
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	11.a)	3.260	7.849
				Prejuízos Acumulados		(172)	(589)
						<u>3.088</u>	<u>7.260</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>4.879</u>	<u>12.241</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		<u>4.879</u>	<u>12.241</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

Descrição	Notas	2022	2021
RECEITA BRUTA OPERACIONAL		417	(5.066)
Incorporação e revenda de imóveis		434	(5.341)
Loteamento		-	-
Provisão Para Distrato		-	-
PLCD		(17)	275
Prestação de serviços e outras		-	-
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		(9)	111
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	12	<u>408</u>	<u>(4.955)</u>
Dos imóveis vendidos		-	1.485
Loteamento		-	-
Provisão Para Distrato		-	-
Da prestação de serviços		-	-
Custo das vendas e serviços realizados	12	-	1.485
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	12	<u>408</u>	<u>(3.470)</u>
Receitas (despesas) operacionais		(879)	(1.633)
Despesas com vendas		(49)	-
Despesas gerais e administrativas	13	(787)	(1.449)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(43)	(184)
Lucro bruto antes do resultado financeiro		<u>(471)</u>	<u>(5.103)</u>
Resultado Financeiro	14	433	2.075
Despesas financeiras		-	-
Receitas financeiras		433	2.075
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS IR E CS		<u>(38)</u>	<u>(3.028)</u>
Imposto de renda e contribuição social		(134)	(581)
Diferido		(4)	103
Corrente		(130)	(684)
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>(172)</u>	<u>(3.609)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(172)	(3.609)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL, LIQUIDO DE IMPOSTOS	<u>(172)</u>	<u>(3.609)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Capital social integralizado	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>12.849</u>	<u>3.020</u>	<u>15.869</u>
Aumento (redução) de capital	11	(5.000)	-	(5.000)
Prejuízo líquido do exercício		-	(3.609)	(3.609)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>7.849</u>	<u>(589)</u>	<u>7.260</u>
Absorção de prejuízo		(589)	589	-
Aumento (redução) de capital	11	(4.000)	-	(4.000)
Prejuízo líquido do exercício		-	(172)	(172)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>3.260</u>	<u>(172)</u>	<u>3.088</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	2022	2021
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(38)	(3.028)
Ajustes por:		
Impostos diferidos sobre vendas	4	(112)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(424)	(2.075)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	207	182
Provisão para risco de crédito	17	(275)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	<u>(233)</u>	<u>(5.309)</u>
VARIAÇÃO NOS ATIVOS E PASSIVOS OPERACIONAIS:		
Contas a receber	(190)	5.371
Imóveis a comercializar	-	(1.485)
Impostos a compensar	(4)	3
Partes relacionadas	(3.567)	(1.238)
Demais contas ativo	-	2.971
Deposito Judicial	71	-
Impostos e contribuições a recolher	484	(0)
Fornecedores e provisão para garantia	(145)	(3)
Adiantamento para futuro aumento de capital	425	-
CAIXA E EQUIVALENTES PROVENIENTES DAS (APLICADOS NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS:	<u>(3.160)</u>	<u>308</u>
Impostos e contribuições pagos	(804)	(674)
Juros pagos	-	-
Rendimento de depósito judicial	-	1.652
CAIXA E EQUIVALENTES LIQUIDOS PROVENIENTES DAS (APLICADOS NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS	(3.964)	1.286
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Títulos e Valores Mobiliários	<u>7.963</u>	<u>203</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA PROVENIENTES DAS (APLICADOS NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	7.963	203
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Redução de capital	<u>(4.000)</u>	<u>(1.496)</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA APLICADOS NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(4.000)	(1.496)
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(1)</u>	<u>(7)</u>
Saldo inicial	2	9
Saldo final	<u>1</u>	<u>2</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(1)</u>	<u>(7)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Empresa foi constituída em 1º de julho de 2005 como sociedade limitada e se intitulava Cyrela França Empreendimento Imobiliário LTDA. Na 1ª alteração contratual em 29 de dezembro de 2005 os sócios alteraram a denominação da sociedade para Plarcon Cyrela Empreendimento Imobiliário SPE LTDA (“Empresa”). A sede social da Empresa está localizada na Rua do Rócio, 109 - 3º andar, Sala 01 - parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado na Avenida das Américas 10333 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, cujo empreendimento nomeado de Reserva Uno, que foi lançado em julho de 2006 e concluído em julho de 2009, com uma unidade em estoque disponível para revenda.

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

Apresentação e base de preparação

i. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47).

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.

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.

Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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, provisão para demandas judiciais, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

i. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

ii. Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Empresa mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado em premissas que consideram o histórico de suas operações correntes e suas estimativas de perdas esperadas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

iii. Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Empresa reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A Empresa está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

Resumo das principais práticas contábeis adotadas

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

- i. A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:
 - a. Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
 - b. 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;
 - c. O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
 - d. Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber";
 - e. Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
 - f. Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - g. Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - h. As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
 - i. Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
 - j. A empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Empresa compreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, entre outros.

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

i. Ativos financeiros 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. Passivos financeiros

Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros, 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.

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.

Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem fundos de investimentos exclusivos. São classificados como valor justo por meio do resultado, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

Imóveis a Comercializar

i. Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar, 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 (se 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 as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Contas a receber

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

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Empresa considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para créditos de realização duvidosa. Caso existam indícios de que o valor registrado é menor que o valor recuperável do contas a receber, a provisão é constituída.

Fornecedores de bens e serviços

Refere-se, substancialmente, a gastos operacionais e com serviços administrativos.

Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i. Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, optamos pelo regime de lucro presumido. Para essa sociedade, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, efetuamos a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

ii. Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

Obrigações a pagar por partes relacionadas

Os saldos das transações entre a empresa e seus sócios, são registrados em conta de "Partes relacionadas" ativa ou passiva.

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.

Provisões

i. Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Empresa constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas, conforme premissas definidas pela Empresa. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

ii. *Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis*

A Empresa é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis e remotas são apenas divulgados em nota explicativa. Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Empresa.

Impostos sobre vendas

No regime de tributação de lucro presumido, de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Empresa a não adotou as normas novas e abaixo relacionadas:

<u>Norma</u>	<u>CPC</u>	<u>Tema</u>	<u>Vigência</u>
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

A Empresa não se espera que as normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Empresa tem como caixa e equivalente de caixa no montante de R\$1 em 31 de dezembro de 2022 (R\$2 em 31 de dezembro de 2021).

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fundos de investimento (i)	-	7.539
	<u>-</u>	<u>7.539</u>

(i) Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia, não possui saldos aplicados em títulos e valores mobiliários (em 31 de dezembro de 2021 possuía aplicação nos fundos de investimentos exclusivo 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 remunerados à taxa de 117,99% do CDI.)

5. CONTAS A RECEBER

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Empreendimentos Concluídos	1.424	1.233
Contas a receber de vendas apropriado	<u>1.424</u>	<u>1.233</u>
Provisão para risco de crédito (*)	(27)	(10)
Total do contas a receber	<u>1.397</u>	<u>1.224</u>
Circulante	1.271	999
(-) Não Circulante	126	225

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.
- (ii) O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês.

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

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

	2022	2021
12 Meses	1.298	999
24 Meses	126	119
36 Meses	-	106
48 Meses	-	-
Acima de 48 Meses	-	-
	1.424	1.224

Em 31 de dezembro de 2022, o montante correspondente as parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis totaliza R\$124 (Em 31 de dezembro de 2021 não havia montante de parcelas vencidas).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

Está composto a seguir:

	2022	2021
Imóveis concluídos	1.299	1.299
Encargos capitalizados ao estoque	186	186
	1.485	1.485

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo alocado na rubrica de imóveis a comercializar está representado por uma unidade que foi distratada no exercício de 2021 e a empresa mantém os esforços para revenda.

7. DEPÓSITOS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro 2022 o saldo está representado no montante de R\$1.602 (R\$ 1.673 em 31 de dezembro 2021).

Está composto a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósitos Judiciais - Tributos	235	306
Depósitos Judiciais - Trabalhistas	10	10
Depósitos Judiciais - Cível	<u>1.357</u>	<u>1.357</u>
	<u>1.602</u>	<u>1.673</u>

8. PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro 2022 a Companhia tem saldo de R\$11, decorrente de notas de debito a pagar de partes relacionadas em aberto (Em 31 de dezembro 2021 o saldo de R\$ 3.507 está representado substancialmente por redução de capital a pagar) e um crédito a receber de R\$71, decorrente de uma antecipação de dividendos distribuídos no período.

9. PROVISÕES PARA RISCO FISCAIS, TRABALHISTA E CÍVEIS

Em 31 de dezembro 2022 as ações com risco provável estão representadas no montante de R\$1.271 (R\$ 1.064 em 31 de dezembro 2021).

Está composto a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Provisões para Riscos Cíveis	1.267	1.055
Provisões Para Riscos Trabalhistas	0	9
Provisões para Riscos Tributários	<u>4</u>	<u>-</u>
	<u>1.271</u>	<u>1.064</u>
Circulante	573	481
Não circulante	698	583

As estimativas de perda classificadas como possíveis está representada no montante R\$ 330 (R\$ 254 em 31 de dezembro 2021) e não há ações classificadas como remotas.

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	<u>Cíveis</u>	<u>Tributarias</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2021	<u>1.055</u>	<u>(0)</u>	<u>9</u>	<u>1.064</u>
Adições	-	85	1	86
Pagamento	(490)	-	-	(490)
Reversão	-	(72)	(10)	(82)
Atualizações	<u>702</u>	<u>(9)</u>	<u>0</u>	<u>693</u>
Saldo em 31.12.2022	<u>1.267</u>	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>1.271</u>

Durante ano de 2022 houve pagamento referente a uma ação de atraso de obra (cível) no montante de R\$490, reconhecidos em outras despesas.

10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

	2022	2021
No passivo		
IRPJ	18	16
CSLL	9	8
Provisão para distratos	-	-
Subtotal	27	24
PIS	5	5
COFINS	25	20
Provisão para distratos	-	-
Subtotal	30	25
Total:	57	49
Circulante	27	21
Não Circulante	30	28

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 é no montante de R\$3.260 (R\$ 7.849 em 31 de dezembro 2021), está representado por quotas 3.260.041 valor nominal de R\$ 1,00, assim distribuídas:

Descrição	2022		
	% - Participação	Nº de Quotas	R\$
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	100%	3.260.041	3.260
Total	100%	3.260.041	3.260

Descrição	2021		
	% - Participação	Nº de Quotas	R\$
Polo Capital Securitizadora S.A	50%	3.924.515	3.925
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	50%	3.924.515	3.925
	100%	7.849.030	7.850

Em 2 de Abril de 2022 conforme 15º ACS houve redução de capital no montante de R\$4.589, passando de R\$7.849 para R\$ 3.260.

b) Destinação de lucro líquido

Por deliberação dos sócios quotistas poderá ser estabelecida a não distribuição total dos lucros ao final de do exercício social, mantendo-se os montantes não distribuídos em conta de lucros suspensos, para futura distribuição e ou capitalização.

12. LUCRO/PREJUÍZO BRUTO

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita Bruta	417	(5.066)
Incorporação e revenda de imóveis	434	(5.341)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(17)	275
Deduções da receita bruta	(9)	111
Receita líquida operacional	408	(4.955)
Custo das vendas e serviços realizados	-	1.485
Dos imóveis vendidos	-	1.485
Lucro bruto operacional	408	(3.469)

Durante o exercício de 2021 o lucro bruto foi revertido decorrente do distratado de uma unidade .

13. DESPESA GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aluguel, utilidades e viagens	(5)	(8)
Outros administrativos	-	(102)
Serviços de terceiros - adm.	(292)	(313)
Indenizações	(490)	(1.026)
	(787)	(1.449)

14. RESULTADO FINANCEIRO

As principais despesas e receitas incorridas no exercício podem ser assim apresentadas:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita Financeira		
Rendimento de aplicação financeira	424	2.074
Juros Ativos Diversos	9	1
	433	2.075
Resultado Financeiro Líquido	433	2.075

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Análise dos instrumentos financeiros

A Empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A empresa não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	2022	2021	Classificação
Ativos Financeiros	2.999	10.435	
Títulos e Valores Mobiliários (ii)	-	7.539	Valor Justo por meio do resultado
Conta a Receber	1.397	1.223	Custo Amortizado
Deposito Judicial	1.602	1.673	Custo Amortizado
Passivos Financeiros	36	3.676	
Fornecedores de Bens e Serviços	25	169	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	11	3.507	Custo Amortizado

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

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

Os ativos financeiros mensurados a valor justo - Títulos e valores mobiliários foram classificados como Nível 2.

b) Análise de sensibilidade para os ativos financeiros

O saldo está representado:

Operação	Posição 12/2022	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	-	CDI	13,81%	10,36%	6,91%
Receita projetada			-	-	-
Carteira performada	1.397	IGPM	4,07%	3,06%	2,04%
Receita projetada			57	43	28
Deposito Judicial	1.602	CDI	13,81%	10,36%	6,91%
Receita projetada			221	166	111

Operação	Posição 12/2021	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	7.539	CDI	11,73%	8,80%	5,86%
Receita projetada			168.820	126.615	84.410
Carteira performada	1.234	IGPM	6,18%	4,63%	3,09%
Receita projetada			50.958	38.218	25.479

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos aos quais a empresa está exposta na condução das suas atividades são:

(i) Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

(ii) Risco de taxa de juros

Os resultados da empresa estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI.

(iii) Risco de liquidez

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

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

(iv) Derivativos

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

(v) Seguros

A Empresa não possui seguros contratados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

16. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 3 de fevereiro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela Diretoria, estando aprovadas para divulgação.