

**Goldsztein Cyrela Empreendimentos
Imobiliários Ltda.**

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2022

Relatório dos Auditores Independentes

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

Índice

| | |
|--|----|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Balanços patrimoniais..... | 7 |
| Demonstrações do resultado | 8 |
| Demonstrações do resultado abrangente | 9 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 10 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa..... | 11 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 12 |

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Acionistas e Administradores da

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da **Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Prática contábil de reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1. as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída sobre os aspectos relacionados à transferência de controle seguem o entendimento da Administração da Empresa quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15) alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar a nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, a fim de planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa;
- 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e consequentemente pela opinião da auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante os nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Henrique Silva Premoli

Contador CRC 1SP-250.993/O-6

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022 e 2021
(Em Milhares de Reais)

| ATIVO | NOTAS | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | | PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | NOTAS | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | |
|---|-------|--------------|---------|-------------|---------|--|-------|--------------|-----------|-------------|-----------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Circulante | | 18.188 | 24.089 | 903.871 | 803.548 | Circulante | | 56.205 | 29.318 | 217.340 | 122.143 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 3 | 112 | 351 | 11.507 | 24.274 | Fornecedores de bens e serviços | | 1.635 | 1.644 | 32.355 | 22.380 |
| Títulos e valores mobiliários | 4 | 332 | 39 | 142.077 | 131.297 | Empréstimos e financiamentos | 9 | - | - | 77.561 | 1.127 |
| Contas a receber | 5 | 7.396 | 9.356 | 237.362 | 235.131 | Provisão para manutenção de imóveis | 13 | 838 | 1.446 | 9.426 | 8.961 |
| Imóveis a comercializar | 6 | 6.960 | 10.902 | 482.100 | 385.650 | Impostos e contribuições a recolher | | 36 | 50 | 4.318 | 5.277 |
| Impostos e contribuições a compensar | | - | 18 | 7 | 25 | Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos | 16 | 130 | 179 | 5.287 | 5.148 |
| Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos | 1. | - | - | 29 | 22 | Salários, encargos sociais e participações | | 1.067 | 864 | 4.604 | 3.265 |
| Despesas com vendas a apropriar | | - | - | 18.235 | 14.340 | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 14 | 3 | - | 44.912 | 40.793 |
| Despesas Antecipadas | | 2.581 | 2.868 | 2.581 | 2.891 | Dividendos a pagar | | - | - | - | - |
| Demais contas | | 807 | 555 | 9.973 | 9.918 | Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | | - | - | 2 | 2 |
| | | | | | | Obrigações a pagar com partes relacionadas | 10 | 40.238 | 13.040 | 3.625 | 8.656 |
| Não Circulante | | 567.817 | 611.921 | 188.047 | 154.595 | Adiantamentos de clientes | 12 | - | - | 9.441 | 5.959 |
| Realizável a longo prazo | | 53.048 | 70.946 | 143.643 | 110.952 | Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis | 15 | 7.269 | 7.999 | 12.369 | 13.118 |
| Contas a receber | 5 | 711 | 3.701 | 53.357 | 35.134 | Demais contas | | 4.989 | 4.096 | 13.440 | 7.457 |
| Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos | | - | - | - | - | | | 9.038 | 10.372 | 241.541 | 148.709 |
| Créditos a receber com partes relacionadas | 10 | 48.597 | 62.277 | 9.420 | 60.012 | Não Circulante | | 9.038 | 10.372 | 241.541 | 148.709 |
| Impostos e contribuições a compensar | | 934 | 1.450 | 4.367 | 5.796 | Exigível a longo prazo | | 9.038 | 10.372 | 241.541 | 148.709 |
| Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos | 16 | - | - | 20 | - | Empréstimos e financiamentos | 9 | - | - | 90.728 | 59.865 |
| Imóveis a comercializar | 6 | 519 | 1.345 | 72.748 | 6.833 | Provisão para manutenção de imóveis | 13 | - | - | 8.471 | 6.957 |
| Demais contas | | 2.287 | 2.173 | 3.731 | 3.177 | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 14 | - | 280 | 66.593 | 25.592 |
| | | | | | | Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis | 15 | 8.797 | 9.708 | 14.549 | 15.516 |
| Investimentos em controladas e coligadas | 7 | 510.505 | 536.329 | 24.609 | 26.979 | Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos | 16 | 241 | 384 | 7.595 | 6.491 |
| Imobilizado | 8 | 1.035 | 1.034 | 16.565 | 11.877 | Adiantamentos de clientes | 12 | - | - | 53.605 | 34.288 |
| Intangível | | 3.229 | 3.612 | 3.230 | 4.787 | | | 520.762 | 596.320 | 633.037 | 687.291 |
| | | | | | | Patrimônio líquido | | 442.857 | 389.920 | 442.857 | 389.920 |
| | | | | | | Capital social | 17.a) | 442.857 | 389.920 | 442.857 | 389.920 |
| | | | | | | Reservas de lucros: | | | | | |
| | | | | | | Reserva legal | | 30.364 | 30.364 | 30.364 | 30.364 |
| | | | | | | Reserva expansão | | - | - | - | - |
| | | | | | | Dividendos distribuídos | | (160.940) | (105.344) | (160.940) | (105.344) |
| | | | | | | Lucros/Prejuízos Acumulados | | 206.708 | 243.631 | 206.708 | 243.631 |
| | | | | | | Adiantamento para futuro aumento de capital | | 1.773 | 37.749 | 1.773 | 37.749 |
| | | | | | | Patrimônio líquido atribuído a participação dos: | | | | | |
| | | | | | | Acionistas da controladora | | 520.762 | 596.320 | 520.762 | 596.320 |
| | | | | | | Acionistas não controladores | | - | - | 112.275 | 90.971 |
| TOTAL DO ATIVO | | 586.005 | 636.010 | 1.091.918 | 958.143 | TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO | | 586.005 | 636.010 | 1.091.918 | 958.143 |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em Milhares de Reais)

| DESCRIÇÃO | NOTAS | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | |
|--|--------|--------------|----------|-------------|-----------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Receita bruta operacional | | 3.375 | 10.882 | 501.553 | 575.229 |
| Incorporação e revenda de imóveis | | 2.378 | 9.885 | 506.294 | 546.676 |
| Loteamento | | - | - | 5.242 | 25.317 |
| Provisão Para Distrato | | - | 1.078 | (12.924) | 4.408 |
| Provisão Para Créditos de Devedores Duvidosos - PCLD | | 113 | (81) | 831 | (1.551) |
| Prestação de serviços e outras | | 884 | - | 2.110 | 379 |
| Deduções da receita bruta | | (476) | (479) | (12.199) | (13.845) |
| Receita líquida operacional | 19 | 2.899 | 10.403 | 489.354 | 561.384 |
| Dos imóveis vendidos | | (5.099) | (8.517) | (325.162) | (346.436) |
| Loteamento | | - | - | (1.762) | (10.432) |
| Provisão Para Distrato | | - | (700) | 8.881 | (3.907) |
| Da prestação de serviços | | - | (224) | (878) | (214) |
| Custo das vendas e serviços realizados | 19 | (5.099) | (9.441) | (318.921) | (360.989) |
| Lucro bruto operacional | | (2.200) | 962 | 170.433 | 200.395 |
| Receitas (despesas) operacionais | | (13.691) | (20.146) | (90.056) | (97.739) |
| Despesas com vendas | 20 | 178 | (1.849) | (57.748) | (59.696) |
| Despesas gerais e administrativas | 21 | (14.906) | (14.484) | (33.258) | (30.692) |
| Despesas com honorários da administração | 10. c) | (504) | (504) | (504) | (1.384) |
| Resultado de participações societárias: | | 78.883 | 89.370 | 3.715 | (1.180) |
| Equivalência patrimonial | 7 (a) | 76.590 | 91.680 | 2.669 | 1.130 |
| Outros resultados nos investimentos | | 2.293 | (2.310) | 1.046 | (2.310) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | | 1.541 | (3.309) | 1.454 | (5.967) |
| Lucro bruto antes do resultado financeiro | | 62.992 | 70.186 | 84.092 | 101.476 |
| Resultado Financeiro | | 5.380 | 3.947 | 18.858 | 9.283 |
| Despesas financeiras | 22 | (152) | (74) | (3.407) | (1.314) |
| Receitas financeiras | 22 | 5.532 | 4.021 | 22.265 | 10.597 |
| Lucro antes do impostos sobre o lucro e da Participação dos acionistas não controladores | | 68.372 | 74.133 | 102.950 | 110.759 |
| Imposto de renda e contribuição social | | 49 | 67 | (13.828) | (12.555) |
| Diferido | 16 | 120 | 274 | (532) | (1.539) |
| Corrente | 16 | (71) | (207) | (13.296) | (11.016) |
| Lucro líquido do exercício das operações continuadas | | 68.421 | 74.200 | 89.122 | 98.204 |
| Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores | | - | - | (20.701) | (24.004) |
| Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora | | 68.421 | 74.200 | 68.421 | 74.200 |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em Milhares de Reais)

| | <u>CONTROLADORA</u> | | <u>CONSOLIDADO</u> | |
|--|---------------------|--------|--------------------|--------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lucro líquido do exercício das operações continuadas | 68.421 | 74.200 | 89.122 | 98.204 |
| Lucro líquido do exercício das operações continuadas | 68.421 | 74.200 | 89.122 | 98.204 |
| Acionistas da Controladora | 68.421 | 74.200 | 68.421 | 74.200 |
| Acionistas não Controladores | - | - | 20.701 | 24.004 |
| Acionistas da Controladora | 68.421 | 74.200 | 89.122 | 98.204 |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em Milhares de Reais)

| | CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO | FUTURO AUMENTO CAPITAL | RESERVA DE LUCROS | | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES | PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO |
|---|---------------------------------|------------------------------|-------------------|-----------|-----------------------|--|--------------------------------------|
| | | | LEGAL | RETENÇÃO | | | |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 | 365.307 | - | 30.364 | 169.431 | 565.102 | 55.176 | 620.278 |
| Aumento (redução) de capital | 24.613 | - | - | - | 24.613 | 27.837 | 52.450 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | 37.749 | - | - | 37.749 | - | 37.749 |
| Dividendos distribuídos antecipadamente | - | - | - | (105.344) | (105.344) | (16.046) | (121.390) |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | 74.200 | 74.200 | 24.004 | 98.204 |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 | 389.920 | 37.749 | 30.364 | 138.287 | 596.320 | 90.971 | 687.291 |
| Aumento (redução) de capital | 52.937 | - | - | - | 52.937 | 25.036 | 77.973 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | (35.976) | - | - | (35.976) | - | (35.976) |
| Dividendos distribuídos antecipadamente | - | - | - | (160.940) | (160.940) | (24.433) | (185.373) |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | 68.421 | 68.421 | 20.701 | 89.122 |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 | 442.857 | 1.773 | 30.364 | 45.768 | 520.762 | 112.275 | 633.037 |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
 (Em Milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | 68.372 | 74.133 | 102.950 | 110.759 |
| Ajustes por: | | | | |
| Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível | (319) | (311) | (321) | (315) |
| Equivalência patrimonial | (76.590) | (91.680) | (2.669) | (1.130) |
| Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI | - | - | 12.771 | (648) |
| Impostos diferidos | (72) | (209) | 684 | 1.807 |
| Ajustes a valor presente | - | - | (5.019) | (3.065) |
| Provisões para garantia | (302) | (926) | (6.794) | (7.599) |
| Rendimentos de títulos e valores mobiliários | 272 | 2 | 15.473 | 5.246 |
| Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis | (1.641) | 3.068 | (1.716) | 4.837 |
| Provisão para risco de crédito | - | - | - | - |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | (10.280) | (15.923) | 115.359 | 109.892 |
| Varição nos ativos e passivos operacionais: | | | | |
| Contas a receber | 4.950 | 4.706 | (15.435) | (72.440) |
| Imóveis a comercializar | 4.768 | 4.882 | (162.365) | 55.037 |
| Impostos a compensar | 534 | 3.977 | 1.447 | 6.129 |
| Contas correntes com parceiros nos empreendimentos | - | 244 | - | 244 |
| Partes relacionadas | 40.878 | (9.951) | 45.561 | (8.665) |
| Demais contas ativo | (79) | 77 | (4.194) | (13.861) |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | (277) | - | 45.120 | (2.105) |
| Impostos e contribuições a recolher | (14) | (261) | (1.052) | 2.013 |
| Fornecedores e provisão para garantia | (315) | (335) | 18.748 | 13.594 |
| Salários, encargos sociais e participações | 203 | 63 | 1.339 | 1.433 |
| Adiantamento de clientes | - | - | 22.799 | (24.655) |
| Outros passivos | 893 | 1.145 | 5.983 | (240) |
| Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais: | 41.261 | (11.376) | 73.310 | 66.376 |
| Impostos e contribuições pagos | (71) | (207) | (13.203) | (10.813) |
| Juros pagos | - | - | (10.522) | (364) |
| Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais | 41.190 | (11.583) | 49.585 | 55.199 |
| Fluxo de Caixa das atividades de Investimento | | | | |
| Aquisição de bens do ativo imobilizado | 318 | 275 | (4.367) | 252 |
| Recebimento de dividendos | - | - | - | - |
| Aumento (redução) de investimento | 102.414 | 53.354 | 5.039 | 12.493 |
| Aquisição de ativo intangível | 383 | (3.562) | 1.557 | (3.562) |
| Títulos e Valores Mobiliários | (565) | 3.580 | (26.253) | (47.753) |
| Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento | 102.550 | 53.647 | (24.024) | (38.570) |
| Fluxo de caixa das atividades de Financiamento | | | | |
| Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures | - | - | 179.814 | 33.690 |
| Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures | - | - | (74.766) | (3.051) |
| Distribuição de Dividendos | (160.940) | (105.344) | (160.940) | (105.344) |
| Aumento/Redução na participação dos acionistas não controladores | - | - | 603 | 11.791 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 16.961 | 62.362 | 16.961 | 62.362 |
| Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento | (143.979) | (42.982) | (38.328) | (552) |
| (Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa | (239) | (918) | (12.767) | 16.077 |
| Saldo inicial | 351 | 1.269 | 24.274 | 8.197 |
| Saldo final | 112 | 351 | 11.507 | 24.274 |
| (Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa | (239) | (918) | (12.767) | 16.077 |

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”) foi criada em 18 de abril de 2006, como resultado de uma “joint venture” entre a Goldsztein Participações S/A e a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, com a participação de 50% cada uma. Em 04 de junho de 2009 a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações incorporou a Goldsztein Participações S/A, passando a deter 100% do capital social da Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A, e os acionistas da Goldsztein Participações receberam ações da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações. Em 31 de julho de 2018 a Sociedade realizou a transformação do tipo jurídico societário para Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários LTDA, permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio e a mesma escrituração comercial e fiscal.

A sede social da Sociedade está localizada na Rua do Rócio, 109 3º andar, Sala 01, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Sociedade tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades. As sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Sociedade ou do parceiro, conforme cada situação.

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

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

i) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), emitidas pelo “*International Accounting Standards Board - IASB*”, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

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

ii) Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis individuais da Sociedade não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 Sociedade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

iii) Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas da Sociedade incluem as demonstrações financeiras da Goldsztein, de suas controladas diretas e indiretas. A Sociedade controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Sociedade controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Sociedade.

Quando necessário, as demonstrações contábeis das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Sociedade.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas.

iv) Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Sociedade, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade 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 contábeis.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, 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 teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida, estoques de imóveis a comercializar e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

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 Sociedade 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) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Sociedade.

iii) Provisão para garantia

A mensuração da provisão para garantia, para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, é efetuada com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, a qual é regularmente revisada.

iv) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

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

v) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Sociedade reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis (Nota 15). 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 Sociedade e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 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) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Sociedade, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018,

contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis).

Os contratos de venda firmados entre a Sociedade dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- 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 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”;

- 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”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do 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”;
 - 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;
 - 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;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Sociedade 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.
- d) A Sociedade 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.

ii) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Sociedade e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo.

As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

2.3.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Sociedade e sociedades 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:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Sociedade 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 Sociedade não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

ii) 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; e

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

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

iii) 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.

2.3.3 Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade e suas controladas classificam nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

2.3.4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados. São classificados como títulos mantidos até o vencimento, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.3.5 Contas a receber

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

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela 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 exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar, e os 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 (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 2.3.1 iii)) , 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.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.3.7 Despesas com vendas 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 2.3.1 i)), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

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

2.3.8 Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora. No consolidado, as investidas classificadas como controladas em conjunto e coligadas, também são registradas pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações contábeis levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Sociedade.

2.3.10 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.

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1), os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Sociedade 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.

2.3.11 Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

Os investimentos em participações societárias da Sociedade incluem mais-valia (ágio) quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida.

As mais-valias são amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados.

2.3.12 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, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, 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 está submetida 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, certas controladas efetuaram 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.

Quando aplicável, a Sociedade reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

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.

2.3.13 Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Sociedade e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.3.1 i).

2.3.14 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado 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 (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

2.3.16 Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

2.3.17 Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

Os gastos com registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários são registrados em conta redutora da que originou os recursos recebidos. Assim, os gastos com distribuição pública de ações estão classificados na rubrica “Reserva de Capital”.

2.3.18 Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Sociedade incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os

pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Sociedade e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.3.19 Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Sociedade 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 êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações contábeis da Sociedade.

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

A Sociedade constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas, conforme premissas definidas para cada segmento da Sociedade. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado, conforme nota explicativa nº 2.3.1.

iii) Provisão para garantia

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

iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Sociedade avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("Impairment"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais

rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Sociedade avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

v) IFRIC 23/ICPC 22 – Incerteza sobre tratamentos de impostos sobre o lucro

Em 31 de dezembro de 2022, não houve impactos nas demonstrações financeiras da Sociedade, referente ao IFRIC 23.

2.3.20 Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime 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.

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Sociedade e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

| Pronunciamento | Descrição | Aplicável a períodos anuais com início em ou após |
|--|---|--|
| Alterações à IFRS 17 | Contratos de Seguros | 01/01/2023 |
| IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações) | Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture | Sem definição |
| Alterações à IAS 1 | Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes | 01/01/2023 |
| Alterações à IAS 1 - IFRS Declarações das Práticas Contábeis 2 | Divulgação de Políticas Contábeis | 01/01/2023 |
| Alterações à IAS 8 | Definição de Estimativas Contábeis | 01/01/2023 |
| Alterações à IAS 12 | Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação | 01/01/2023 |

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Caixas e Bancos | 112 | 351 | 11.384 | 22.887 |
| Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i) | - | - | 123 | 1.387 |
| | 112 | 351 | 11.507 | 24.274 |

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Sociedade possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio de 99,65% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|--------------|-----------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fundos de investimento exclusivo (i) | - | - | 141.745 | 131.259 |
| Fundos de investimento diversos (ii) | 332 | 39 | 332 | 38 |
| | 332 | 39 | 142.077 | 131.297 |
| Circulante | 332 | 39 | 142.077 | 131.297 |
| Não Circulante | - | - | - | - |

- (i) A Sociedade possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelo Banco Safra S.A e Caixa Econômica Federal. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 106,92% do CDI.
- (ii) A Sociedade possui aplicação nos fundos de investimentos multimercado, administrados pelo banco Santander S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. O Fundo é composto por títulos com renda variável e foram remunerados à taxa média de 87,50% do CDI.

A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Sociedade, é demonstrada a seguir:

| | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Títulos públicos federais (i) | 10.663 | 2.796 |
| Letras financeiras (ii) | 67.065 | 69.199 |
| Fundo de investimento e cotas (iii) | 2.584 | 3.987 |
| CDB/RDB (iv) | 34.506 | 27.715 |
| Operações compromissadas (Over) (v) | 15.396 | 10.959 |
| Debêntures (vi) | 11.531 | 16.603 |
| | 141.745 | 131.259 |

- (i) Título Público Federal à taxa média de 100,00% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,38% do CDI.
- (iii) Fundo de investimentos à taxa média de 112,45% CDI.
- (iv) CDB/RDB remuneradas à taxa média de 103,85% do CDI.
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.
- (vi) Debêntures à taxa média de 111,58% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Empreendimentos concluídos | 8.899 | 13.961 | 92.114 | 72.503 |
| Empreendimentos em construção | | | | |
| Receita apropriada | - | - | 796.249 | 688.819 |
| Parcelas recebidas | - | - | (551.945) | (462.852) |
| | - | - | 244.304 | 225.967 |
| Ajuste a valor presente (AVP) | - | - | (9.973) | (4.954) |
| | - | - | 234.331 | 221.013 |
| Contas a receber de vendas apropriado | 8.899 | 13.961 | 326.445 | 293.516 |
| Provisão para risco de crédito (i) | (792) | (904) | (2.460) | (3.291) |
| Provisão para distrato (ii) | - | - | (33.267) | (19.979) |
| Prestação de serviços | - | - | - | 19 |
| Total do contas a receber | 8.107 | 13.057 | 290.719 | 270.265 |
| Circulante | 7.396 | 9.356 | 237.362 | 235.131 |
| (-) Não Circulante | 711 | 3.701 | 53.357 | 35.134 |

(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) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

A movimentação da provisão para risco de crédito é reconhecida na rubrica de outras despesas e pode ser assim apresentada:

| | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | |
|----------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Saldo Inicial | (904) | (824) | (3.291) | (1.740) |
| Adições | (126) | (224) | (501) | (1.855) |
| Baixas | 110 | 34 | 932 | 103 |
| Reversões | 128 | 110 | 400 | 201 |
| Saldo Final | (792) | (904) | (2.460) | (3.291) |

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

| | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | |
|----------------------|--------------|---------|-------------|----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Saldo Inicial | - | (1.078) | (19.979) | (24.920) |
| Adições | - | - | (20.915) | (12.410) |
| Reversões | - | 1.078 | 7.628 | 17.351 |
| Saldo Final | - | - | (33.266) | (19.979) |

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. para os contratos assinados a partir de setembro/2019 índice para correção passa a ser o IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo

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, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 6,52% ao ano (5,22% em 31 de dezembro de 2021).

O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 R\$ 5.019 (R\$ 3.065 em 31 de dezembro de 2021).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas demonstrações contábeis:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Incorporação e revenda de imóveis: | | | | |
| Total no ativo circulante | 8.188 | 10.260 | 269.648 | 256.659 |
| Total no ativo não circulante | 711 | 3.701 | 56.797 | 36.857 |
| | 8.899 | 13.961 | 326.445 | 293.516 |
| Provisão para risco de crédito (i) | (792) | (904) | (2.460) | (3.291) |
| Provisão para distrato (ii) | - | - | (33.267) | (19.979) |
| Total de vendas contratadas a apropriar | - | - | 603.117 | 586.836 |
| Parcela classificada em adiantamento de clientes | - | - | (801) | (10) |
| | 8.107 | 13.057 | 893.034 | 857.072 |
| Circulante | 7.396 | 9.356 | 339.522 | 336.599 |
| Não Circulante | 711 | 3.701 | 553.512 | 520.473 |
| | 8.107 | 13.057 | 893.034 | 857.072 |

(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) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita, calculados somente sobre as receitas apropriadas.

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 e a reconhecer, como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| 12 Meses | 7.396 | 9.357 | 339.522 | 336.600 |
| 24 Meses | 304 | 2.862 | 388.943 | 196.359 |
| 36 Meses | 210 | 383 | 84.755 | 312.738 |
| 48 Meses | 123 | 289 | 76.041 | 5.650 |
| Acima de 48 Meses | 74 | 166 | 3.773 | 5.725 |
| Total | 8.107 | 13.057 | 893.034 | 857.072 |

Em 31 de dezembro de 2022, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$4.503 (R\$ 5.293 em 31 de dezembro de 2021).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Imóveis em construção | - | - | 291.999 | 204.361 |
| Imóveis concluídos | 4.358 | 5.614 | 146.989 | 148.106 |
| Terrenos para futuras incorporações (i) | - | - | 75.296 | 8.901 |
| Adiantamento para aquisição de terrenos | 2.871 | 6.288 | 8.140 | 11.436 |
| Encargos capitalizados ao estoque (ii)/(iii) | 250 | 345 | 12.560 | 8.527 |
| Provisão para distratos (iv) | - | - | 19.865 | 11.153 |
| | 7.479 | 12.247 | 554.848 | 392.483 |
| Circulante | 6.960 | 10.902 | 482.100 | 385.650 |
| Não Circulante | 519 | 1.345 | 72.748 | 6.833 |

- (i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (ii) O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$5.005 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$7.555 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$12.560 (encargos de SFH de R\$2.140 e R\$6.387 outras dívidas, totalizando R\$8.527 em 31 de dezembro de 2021).
- (iii) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizou R\$7.664 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH e R\$ 1.790 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$9.454 em 31 de dezembro de 2022 (encargos de SFH de R\$ 2647 e R\$3.969 outras dívidas, totalizando R\$6.616 em 31 de dezembro de 2021), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).
- (iv) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

7. INVESTIMENTOS

a) As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

| | | Participação % | | Patrimônio Líquido | | Resultado | | Investimento | | Equivalência | |
|--|------|----------------|--------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| | | Direta | | Direta | | | | | | | |
| Controladas | | | | | | | | | | | |
| Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda | (ii) | 85,00 | 80,00 | 4.499 | 6.278 | 499 | 591 | 3.824 | 5.022 | 424 | 473 |
| Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda | (ii) | 100,00 | 95,00 | 8.171 | 11.514 | 636 | (245) | 8.171 | 10.938 | 636 | (233) |
| Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 67,00 | 67,00 | (1.468) | (2.722) | 765 | (1.180) | (984) | (1.824) | 512 | (791) |
| Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 92,50 | 92,50 | 12.662 | 19.950 | 3.718 | 7.449 | 11.713 | 18.454 | 3.439 | 6.890 |
| Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 92,50 | 92,50 | 1.956 | 5.109 | 223 | 603 | 1.809 | 4.726 | 206 | 558 |
| Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 92,50 | 92,50 | 7.688 | 13.249 | 4.178 | 5.247 | 7.111 | 12.255 | 3.865 | 4.853 |
| Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 92,50 | 92,50 | 14.173 | 38.631 | (429) | 11.608 | 13.110 | 35.733 | (397) | 10.738 |
| Cyrela Sul 005 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 92,50 | 92,50 | 290 | 275 | 15 | 5 | 268 | 255 | 14 | 4 |
| Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 92,50 | 92,50 | 4.020 | 3.476 | (397) | 29 | 3.718 | 3.215 | (367) | 27 |
| Cyrela Sul 007 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 20.372 | 22.419 | 5.292 | 2.526 | 16.297 | 17.936 | 4.234 | 2.021 |
| Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 90,00 | 90,00 | 25.110 | 33.755 | 6.628 | 2.296 | 22.599 | 30.380 | 5.965 | 2.067 |
| Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 80,00 | 80,00 | 19.265 | 29.993 | 18.382 | 17.914 | 15.412 | 23.995 | 14.705 | 14.331 |
| Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 78,00 | 78,00 | 82.373 | 92.883 | 15.556 | 17.908 | 64.251 | 72.449 | 12.133 | 13.968 |
| Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 90,00 | 90,00 | 15.881 | 18.160 | 167 | 2.811 | 14.293 | 16.344 | 150 | 2.530 |
| Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 80,00 | 80,00 | 17.252 | 22.740 | 3.388 | 11.906 | 13.802 | 18.192 | 2.710 | 9.525 |
| Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 92,50 | 92,50 | 8.997 | 13.795 | 2.717 | 10.855 | 8.322 | 12.760 | 2.513 | 10.041 |
| Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 90,00 | 90,00 | 24.251 | 24.398 | (677) | (1.354) | 21.826 | 21.958 | (610) | (1.219) |
| Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 90,00 | 90,00 | 41.874 | 27.654 | 6.122 | 2.723 | 37.687 | 24.889 | 5.509 | 2.451 |
| Cyrela Sul 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 80,00 | 80,00 | 7.448 | 10.027 | 1.664 | 6.258 | 5.959 | 8.021 | 1.331 | 5.006 |
| Cyrela Sul Desenvolvedora Urbana Spe Ltda | | 90,00 | 90,00 | 155 | 138 | 17 | 4 | 140 | 124 | 15 | 4 |
| Cyrela Sul Construtora Ltda | | 100,00 | 100,00 | (923) | (621) | (9.845) | (9.722) | (923) | (621) | (9.845) | (9.722) |
| Dgc Agua Verde Ltda | (ii) | 100,00 | 95,00 | 20 | 96 | 35 | (371) | 20 | 91 | 35 | (352) |
| Dgc Anita Garibaldi Ltda | (ii) | 100,00 | 95,00 | 153 | 171 | (19) | (91) | 153 | 162 | (19) | (87) |
| Dgc Ecoville Dois Ltda | (ii) | 100,00 | 80,00 | (366) | (138) | (507) | 142 | (366) | (110) | (507) | 113 |
| Dgc João Gualberto Ltda | | 95,00 | 95,00 | 9.673 | 8.395 | 1.278 | (10.745) | 9.190 | 7.976 | 1.214 | (10.207) |
| Dgc Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda | (ii) | 92,87 | 88,25 | 5.233 | 5.330 | 1.085 | 133 | 4.860 | 4.703 | 1.007 | 118 |
| Dgc Paulo Gorski Ltda | (ii) | 100,00 | 95,00 | (154) | 1.092 | (46) | (191) | (154) | 1.037 | (46) | (181) |
| Dgc Pugsley Ltda | | 100,00 | 100,00 | (32) | (30) | (31) | (318) | (32) | (30) | (31) | (318) |
| Dgc West Side Ltda | (ii) | 100,00 | 95,00 | (1.048) | (114) | (434) | (979) | (1.048) | (108) | (434) | (930) |
| Geln Incorporações E Empreendimentos Ltda | | 100,00 | 100,00 | 735 | 4.726 | (491) | (1.768) | 735 | 4.726 | (491) | (1.768) |
| Gcm Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 50,00 | 50,00 | 55 | - | (25) | (43) | 27 | - | (12) | (22) |
| Gcw Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 60,00 | 60,00 | 231 | 8.940 | 413 | 1.411 | 138 | 5.364 | 248 | 846 |
| Gcw Xangri-La Urbanismo Ltda | | 60,00 | 60,00 | 181 | 166 | 15 | (17) | 109 | 100 | 9 | (10) |
| Horizons Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 90,00 | 90,00 | 714 | 648 | 67 | (79) | 643 | 583 | 60 | (71) |
| Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 65,00 | 65,00 | 22.728 | 33.138 | (75) | 1.502 | 14.773 | 21.540 | (49) | 976 |
| Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 100,00 | 100,00 | 24.582 | 38.242 | (4.157) | (3.565) | 24.582 | 38.242 | (4.157) | (3.565) |
| Prime Planejamento Imobiliários Ltda | | 100,00 | 100,00 | (1.154) | (937) | (246) | (410) | (1.154) | (937) | (246) | (410) |
| Dgc Pinheirinho Empreendimentos Imobiliários Ltda | (i) | 5,00 | 0,00 | 460 | - | 386 | - | 23 | - | 19 | - |
| Dgc Santa Quitéria Ltda | (i) | 20,00 | 0,00 | 3 | - | (2) | - | 1 | - | - | - |
| Dgc Uberaba Ltda | (i) | 20,00 | 0,00 | 22 | - | (9) | - | 4 | - | (2) | - |
| Dgc Campo Comprido Ltda | (i) | 5,00 | 0,00 | 88 | - | 1 | - | 4 | - | - | - |
| Dgc Santa Quitéria Tres Ltda | (i) | 5,00 | 0,00 | 213 | - | 7 | - | 11 | - | - | - |
| Dgc Living Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda | (i) | 5,00 | 0,00 | 33 | - | (80) | - | 2 | - | (4) | - |
| Agec Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 100,00 | 100,00 | 27 | 26 | (2) | (69) | 27 | 26 | (2) | (69) |
| Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A | | 90,00 | 90,00 | 37.324 | 28.029 | 9.295 | 9.862 | 33.591 | 25.226 | 8.365 | 8.876 |
| Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 80,00 | 80,00 | 15.124 | 7.570 | 2.860 | 1.208 | 12.099 | 6.056 | 2.288 | 967 |
| Sul 022 Empreendimentos Spe Ltda | | 68,00 | 68,00 | 25.418 | 32.764 | 4.616 | 7.473 | 17.284 | 22.279 | 3.139 | 5.082 |
| Cyrela SI 19 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 12.449 | 13.472 | 861 | 3.854 | 9.959 | 10.778 | 689 | 3.083 |
| Cyrela Sul 021 Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 6.953 | 3.933 | 3.775 | 467 | 5.562 | 3.146 | 3.020 | 373 |
| Nova Canoas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 100,00 | 100,00 | 4.734 | 5.507 | 324 | 781 | 4.734 | 5.507 | 324 | 781 |
| Cyrela Sul 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 80,00 | 80,00 | 8.742 | 20.605 | 4.195 | 12.777 | 6.994 | 16.484 | 3.356 | 10.221 |
| Cyrela Sul 024 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 10.850 | 5 | (7) | (299) | 8.680 | 4 | (5) | (239) |
| Cyrela Sul 025 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 12.810 | 54 | 1 | 2 | 10.248 | 43 | 1 | 1 |
| Cyrela Sul 026 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 79,99 | 79,99 | 5.402 | 12 | (15) | 8 | 4.321 | 9 | (12) | 6 |
| Cyrela Sul 023 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 70,80 | 70,80 | 17.471 | 12.161 | 410 | (735) | 12.369 | 8.610 | 290 | (521) |
| Cyrela Sul 027 Empreendimentos Imobiliários Ltda | (ii) | 70,00 | 80,00 | 19.879 | 1.331 | 7.339 | (3) | 13.916 | 1.065 | 5.137 | (2) |
| Cyrela Sul 028 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 80,00 | 80,00 | 4 | 4 | - | - | 3 | 3 | - | - |
| Cyrela Sul 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 68,00 | 68,00 | 20.449 | 17.426 | 3.624 | 9.192 | 13.905 | 11.850 | 2.464 | 6.250 |
| Cyrela Sul 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda | | 80,00 | 80,00 | 14 | 14 | 1 | (41) | 11 | 11 | 1 | (33) |
| Cyr Sul 031 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 22 | 21 | 1 | (415) | 18 | 17 | 1 | (332) |
| Cyr Sul 032 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 126 | 116 | 10 | (54) | 101 | 93 | 8 | (43) |
| Cyr Sul 033 Empreendimentos Imobiliários | | 79,97 | 79,97 | 8 | 5 | (67) | (1) | 7 | 4 | (53) | (1) |
| Cyr Sul 034 Empreendimentos Imobiliários | (ii) | 70,00 | 80,00 | 11.645 | 373 | 1.292 | (2) | 8.151 | 298 | 905 | (2) |
| Cyr Sul 035 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 18 | 18 | 1 | (169) | 15 | 14 | - | (136) |
| Cyr Sul 036 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 13.885 | 5 | 2 | - | 11.108 | 4 | 2 | - |
| Cyr Sul 037 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 253 | 389 | (136) | - | 203 | 311 | (109) | - |
| Cyr Sul 038 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 12 | 12 | - | (187) | 10 | 10 | - | (150) |
| Cyr Sul 039 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 925 | 29 | 1 | (77) | 740 | 23 | - | (62) |
| Cyr Sul 040 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 4 | 5 | - | (2) | 4 | 4 | - | (1) |
| Cyr Sul 041 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 4 | 5 | - | (2) | 4 | 4 | - | (1) |
| Cyr Sul 042 Empreendimentos Imobiliários | (ii) | 70,00 | 80,00 | 4.917 | 2.840 | (88) | (7) | 3.442 | 2.272 | (62) | (5) |
| Cyr Sul 043 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 4 | 5 | - | (2) | 4 | 4 | - | (1) |
| Cyr Sul 044 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 4 | 5 | (1) | (2) | 3 | 4 | - | (1) |
| Cyr Sul 046 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 295 | 5 | 1 | - | 236 | 4 | - | - |
| Cyr Sul 045 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 26 | 24 | 2 | - | 21 | 20 | 2 | - |
| Cyr Sul 048 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 5 | 5 | - | - | 4 | 4 | - | - |
| Cyr Sul 048 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 17 | 17 | 1 | - | 14 | 13 | - | - |
| Cyr Sul 049 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | | 80,00 | 80,00 | 5 | 5 | - | - | 4 | 4 | - | - |
| Cyr Sul 050 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 6 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| Cyr Sul 051 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 6 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| Cyr Sul 052 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 6 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| Cyr Sul 053 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 6 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| Cyr Sul 054 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 6 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| Cyr Sul 055 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 6 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| Cyr Sul 056 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 5 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| Cyr Sul 057 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 5 | 4 | - | (2) | 4 | 3 | - | (1) |
| Cyr Sul 058 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 6 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| Cyr Sul 059 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 6 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| Cyr Sul 060 Empreendimentos Imobiliários | | 80,00 | 80,00 | 6 | 6 | - | - | 4 | 5 | - | - |
| João Wallig Emp Imob | (ii) | 70,00 | 80,00 | 11.253 | 261 | 2.625 | - | 7.877 | 209 | 1.838 | - |
| Sep Pace 003 | (i) | 11,52 | 0,00 | 6.228 | - | 10.988 | - | 717 | - | 1.266 | - |
| Outros | | | | | | | | 3.145 | 3.330 | | (16) |
| | | | | 623.786 | 637.941 | 107.688 | 116.399 | 510.505 | 536.329 | 76.590 | 91.680 |

- (i) refere-se à constituição de nova empresa
- (ii) refere-se à aumento (redução) de participação

b) Composição dos investimentos apresentados no consolidado

| Coligadas | Participação % | | | | Patrimônio Líquido | | Resultado | | Investimento | | Equivalência | |
|--|----------------|--------|-------|--------|--------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2022 | | 2021 | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| | Total | Direta | Total | Direta | | | | | | | | |
| Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 95,00 | 95,00 | 8.171 | - | 636 | - | - | - | - | - |
| Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda | 67,00 | 67,00 | 67,00 | 67,00 | (1.468) | (2.722) | 765 | (1.180) | - | - | 512 | (791) |
| Delta Med Apoio Adm Ltda Scp 2 | 100,00 | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 3.477 | - | (423) | - | 3.477 | - | (423) | - |
| Gcm Empreendimentos Imobiliários Ltda | 50,00 | 50,00 | 50,00 | 50,00 | 55 | (0) | (25) | (43) | 27 | - | (12) | (22) |
| Gcw Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda | 60,00 | 60,00 | 60,00 | 60,00 | 231 | 8.940 | 413 | 1.411 | 138 | 5.364 | 248 | 846 |
| Gcw Xingyi-La Urbansima Ltda | 60,00 | 60,00 | 60,00 | 60,00 | 181 | 166 | 15 | (17) | 109 | 100 | 9 | (10) |
| Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda | 65,00 | 65,00 | 65,00 | 65,00 | 22.728 | 33.138 | (75) | 1.502 | 14.773 | 21.540 | (49) | 976 |
| Locadora De Inoveis Inacio Vasconcelos Ltda. | 42,86 | 42,86 | 42,86 | 42,86 | 594 | 129 | 2.487 | 357 | 254 | 55 | 1.066 | 153 |
| Scp - Duo Concept Hotel Porto Alegre | 1,92 | 1,92 | 1,92 | 1,92 | 24.587 | 21.470 | 2.728 | (299) | 472 | 412 | 52 | (6) |
| Scp - Duo Concept Hotel Porto Alegre | 25,00 | 25,00 | 25,00 | 25,00 | 284 | (106) | 3.339 | 250 | - | - | - | - |
| Scp Pacc Area 03 | 11,52 | 11,52 | 0,00 | 0,00 | 6.228 | - | 10.988 | - | 717 | - | 1.266 | - |
| Outros | | | | | | | - | - | 4.641 | (493) | - | (17) |
| | | | | | 56.895 | 61.016 | 20.210 | 1.980 | 24.609 | 26.979 | 2.669 | 1.130 |

c) A movimentação dos investimentos na Sociedade pode ser assim apresentada:

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Saldo em 31 de Dezembro de 2020 | 498.003 | 38.342 |
| Subscrição / (Redução) de capital | 55.288 | (10.559) |
| Dividendos | (108.642) | (1.934) |
| Equivalência patrimonial | 91.680 | 1.130 |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2021 | 536.329 | 26.979 |
| Subscrição / (Redução) de capital | 22.638 | (544) |
| Dividendos | (125.052) | (4.495) |
| Equivalência patrimonial | 76.590 | 2.669 |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2022 | 510.505 | 24.609 |

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

| Controladora | | | | | | | | |
|---------------------|-------------------------|---------------------|--------------|-------------|----------|--|------------------------|-------|
| Custo: | Máquinas e equipamentos | Móveis e utensílios | Computadores | Instalações | Veículos | Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i) | Estande de Vendas (ii) | Total |
| Saldo em 31.12.2020 | 65 | 1.611 | 1.561 | 144 | - | 2.397 | 54 | 5.831 |
| Adições | 8 | 1 | 2.063 | - | - | 27 | 65 | 2.163 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 31.12.2021 | 73 | 1.612 | 3.624 | 144 | - | 2.424 | 119 | 7.994 |
| Adições | 15 | 127 | 153 | - | - | - | 26 | 320 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 31.12.2022 | 88 | 1.739 | 3.777 | 144 | - | 2.424 | 145 | 8.314 |

| Controladora | | | | | | | | |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|--|------------------------|---------|
| Depreciação: | 10% a.a. - Máquinas e equipamentos | 10% a.a. - Móveis e utensílios | 20% a.a. - Computadores | 10% a.a. - Instalações | 20% a.a. - Veículos | Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i) | Estande de Vendas (ii) | Total |
| Saldo em 31.12.2020 | (60) | (1.551) | (1.130) | (142) | - | (1.949) | - | (4.833) |
| Depreciações | - | (30) | (1.935) | (2) | - | (160) | - | (2.127) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 31.12.2021 | (60) | (1.581) | (3.065) | (144) | - | (2.109) | - | (6.960) |
| Depreciações | (3) | (15) | (163) | (0) | - | (138) | - | (319) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 31.12.2022 | (63) | (1.596) | (3.228) | (144) | - | (2.247) | - | (7.279) |
| Saldo residual em 31.12.2020 | 5 | 60 | 431 | 2 | - | 448 | 54 | 998 |
| Saldo residual em 31.12.2021 | 13 | 31 | 559 | - | - | 315 | 119 | 1.034 |
| Saldo residual em 31.12.2022 | 25 | 142 | 549 | (0) | - | 177 | 145 | 1.035 |

| Consolidado | | | | | | | | |
|---------------------|-------------------------|---------------------|--------------|-------------|----------|--|------------------------|---------|
| Custo: | Máquinas e equipamentos | Móveis e utensílios | Computadores | Instalações | Veículos | Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i) | Estande de Vendas (ii) | Total |
| Saldo em 31.12.2019 | 81 | 1.622 | 1.605 | 167 | - | 2.397 | 19.362 | 25.234 |
| Adições | 19 | 1 | 2.063 | - | - | 27 | 684 | 2.793 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 31.12.2021 | 100 | 1.623 | 3.668 | 167 | - | 2.424 | 20.046 | 28.027 |
| Adições | 20 | 127 | 158 | - | - | - | 13.888 | 14.193 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | (2.492) | (2.492) |
| Saldo em 31.12.2022 | 120 | 1.750 | 3.826 | 167 | - | 2.424 | 31.442 | 39.729 |

| Consolidado | | | | | | | | |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|--|------------------------|----------|
| Depreciação: | 10% a.a. - Máquinas e equipamentos | 10% a.a. - Móveis e utensílios | 20% a.a. - Computadores | 10% a.a. - Instalações | 20% a.a. - Veículos | Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i) | Estande de Vendas (ii) | Total |
| Saldo em 31.12.2020 | (60) | (1.563) | (1.173) | (163) | - | (1.949) | (8.510) | (13.419) |
| Depreciações | - | (31) | (1.936) | (3) | - | (160) | (601) | (2.732) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo em 31.12.2021 | (60) | (1.594) | (3.109) | (166) | - | (2.109) | (9.111) | (16.151) |
| Depreciações | (3) | (16) | (164) | (1) | - | (138) | (6.897) | (7.218) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | 205 | 205 |
| Saldo em 31.12.2022 | (63) | (1.610) | (3.273) | (167) | - | (2.247) | (15.803) | (23.164) |
| Saldo residual em 31.12.2019 | 21 | 59 | 432 | 4 | - | 448 | 10.852 | 11.815 |
| Saldo residual em 31.12.2021 | 40 | 29 | 559 | 1 | - | 315 | 10.935 | 11.876 |
| Saldo residual em 31.12.2022 | 58 | 140 | 553 | 0 | - | 177 | 15.639 | 16.565 |

(i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que variam de três até cinco anos.

- (ii) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo médio de 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”.

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

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

| | Consolidado | |
|--------------------------------|--------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Financiamentos - principal | 167.704 | 60.755 |
| Financiamentos - juros a pagar | 585 | 237 |
| | 168.289 | 60.992 |
| SFH - Circulante | 77.561 | 1.127 |
| SFH - Não Circulante | 90.728 | 59.865 |

Em 31 de dezembro de 2022, os financiamentos de R\$ 168.289 (R\$ 60.992 em 31 de dezembro de 2021), correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,99 % ao ano, (acrescido de TR) e Poupança + 5,00% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Sociedade.

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis a capitalização aos estoques, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro 2022, R\$12.560 (R\$8.527 em 31 dezembro de 2021).

Os montantes no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Ano | Consolidado | |
|--------------|--------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| 2022 | - | 3.250 |
| 2023 | 6.880 | 43.121 |
| 2024 | 20.439 | 11.068 |
| 2025 | 39.211 | 2.426 |
| 2026 | 24.198 | - |
| Total | 90.728 | 59.865 |

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

| | Consolidado | |
|------------------------|--------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Saldo Inicial | 60.992 | 31.364 |
| Adições | 179.814 | 61.278 |
| Pagamento do principal | (74.766) | (31.827) |
| Pagamento de juros | (10.522) | (2.852) |
| Juros e encargos | 12.771 | 3.029 |
| Total | 168.289 | 60.992 |

10. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as “joint ventures”, quando indicado.

Os saldos nas demonstrações contábeis da controladora e do consolidado são assim apresentados:

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|--|---------------------|---------------|----------------|---------------|--------------------|---------------|----------------|--------------|
| | Ativo | | Passivo | | Ativo | | Passivo | |
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda | 5 | 7.694 | - | - | 105 | - | 248 | 34 |
| Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos Participações | - | - | - | 72 | 1.191 | 3.128 | 14 | 9 |
| Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda | 15.419 | 17.396 | - | - | - | - | - | 1.294 |
| Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | - | - | - | 3.325 | - | 175 | 1 | 0 |
| Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | - | - | - | 3.700 | 1 | 1 | 9 | 3.719 |
| Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | 0 | 3.932 | - | - | 3 | 1.961 | 88 | 169 |
| Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 2.550 | 1.416 | - | - | 21 | - | 1.081 | 55 |
| Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 2 | 8.273 | - | - | - | - | 304 | 372 |
| Cyrela Sul 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda | - | - | 37.380 | 212 | - | - | - | - |
| Cyrela Sul 038 Empreendimentos Imob | - | - | 790 | 1.920 | - | - | - | 1.920 |
| Cyrela Sul 039 Empreendimentos Imob | 3.371 | 2.369 | - | - | - | - | - | 180 |
| Cyrela Sul 042 Empreendimentos Imob | - | - | - | - | 7.696 | 51.984 | - | 212 |
| Cyrela Sul Construtora Ltda | - | - | - | 1.610 | - | 131 | 8 | 8 |
| Dgc João Gualberto Ltda | 0 | 2.091 | 1.258 | - | 315 | 2.174 | 2 | 69 |
| Dgc Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda | - | 2.343 | - | - | - | - | - | - |
| Gcw Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda | 6.498 | 5.750 | - | - | - | - | - | - |
| Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda | - | - | - | 1.600 | - | 400 | 12 | 10 |
| Madison Propriedades Imobiliárias Ltda | 2.264 | 4.343 | - | - | - | - | - | - |
| Nova Canoas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda | - | 2.343 | - | - | - | - | - | - |
| R.A.P Engenharia Civil Ltda | 17.488 | - | - | - | - | - | - | - |
| Rodrigo Aurichio Putinato | - | 2.343 | - | - | - | - | - | - |
| Outras 71 SPE's com saldos até R\$1MM | 999 | 1.986 | 809 | 600 | 90 | 57 | 1.857 | 605 |
| | 48.597 | 62.277 | 40.238 | 13.040 | 9.420 | 60.012 | 3.625 | 8.656 |

A Sociedade possui saldos de mútuo e que totalizam no consolidado R\$44.654 em 31 de dezembro de 2022 (R\$29.470 em 31 de dezembro de 2021). As garantias dadas à Sociedade estão vinculadas à entrega de cotas na controlada ou controlada em conjunto.

b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas representam, principalmente, serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Sociedade e de suas investidas.

Essas operações são classificadas como custos incorridos das unidades em construção e alocados ao resultado conforme o estágio de comercialização das unidades do empreendimento.

c) Remunerações a administradores

- i) Remuneração fixa: a remuneração global aos administradores da Sociedade, para o exercício de 2022 e 2021, foi fixada em até R\$504.
- ii) As remunerações registradas no resultado da Sociedade estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração”.

11. OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08 (OCPC 01 (R1)), alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações contábeis da Sociedade e de suas controladas.

Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado.

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| (+) Receita total de vendas | 2.242.051 | 1.876.802 |
| (-) Receita total apropriada | (1.638.935) | (1.289.966) |
| (=) Saldo de receita a apropriar: | (i) 603.116 | 586.836 |
| | | |
| (+) Custo total dos imóveis vendidos | 1.283.063 | 1.059.382 |
| (-) Custo total apropriado | (930.028) | (715.884) |
| (=) Saldo de custo a apropriar | (ii) 353.035 | 343.498 |
| | | |
| Resultado a apropriar | <u>250.081</u> | <u>243.338</u> |

(i) Não inclui os impostos sobre as receitas

(ii) Não inclui os gastos com garantias a apropriar

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades vendidas:

| Valores não refletidos nas demonstrações contábeis | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Circulante | 163.675 | 149.587 |
| Não Circulante | 189.360 | 193.911 |
| | <u>353.035</u> | <u>343.498</u> |

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

| | Consolidado | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Por recebimento da venda de imóveis | | |
| Valores recebidos por venda de empreendimentos: | | |
| Incorporação ainda não efetivada e demais antecipações | 170 | 533 |
| | <u>170</u> | <u>533</u> |
| Unidades vendidas de empreendimentos efetivados | | |
| Receitas apropriadas | (842.686) | (601.147) |
| Receitas recebidas | 843.487 | 601.157 |
| | <u>801</u> | <u>10</u> |
| | <u>971</u> | <u>543</u> |
| Por permuta física na compra de imóveis | | |
| Valores por permuta com terrenos | 62.075 | 39.704 |
| | <u>63.046</u> | <u>40.247</u> |
| Total de Adiantamento de Clientes | <u>63.046</u> | <u>40.247</u> |
| Circulante | 9.441 | 5.959 |
| (-) Não Circulante | 53.605 | 34.288 |

13. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Provisão para garantias de obra (i) | 838 | 1.446 | 18.281 | 16.133 |
| Provisão para distrato | - | - | (384) | (215) |
| Total | <u>838</u> | <u>1.446</u> | <u>17.897</u> | <u>15.918</u> |
| Circulante | 838 | 1.446 | 9.426 | 8.961 |
| Não Circulante | - | - | 8.471 | 6.957 |

- (i) A Sociedade e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

| Ano | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|--------------|------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| 2022 | - | 280 | - | 280 |
| 2023 | - | - | - | 8.356 |
| 2024 | - | - | 17.970 | 13.484 |
| 2025 | - | - | 48.480 | 3.472 |
| 2026 | - | - | 143 | - |
| Parcela no não circulante | - | 280 | 66.593 | 25.592 |
| Parcela no circulante | 3 | - | 44.912 | 40.793 |
| Total | 3 | 280 | 111.505 | 66.385 |

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

15. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

A Sociedade e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

Com base na análise individual de processos em andamento e tendo como suporte a opinião dos advogados da Sociedade, a administração contabilizou provisão para perdas estimadas no montante de R\$ 26.918 no consolidado (R\$28.634 em 31 de dezembro de 2021), com montante no resultado de R\$ (1.715) que está classificada na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas. As estimativas de perda classificadas como possíveis montam R\$3.353 (R\$5.067 em 31 de dezembro 2021).

As provisões para riscos de perdas prováveis estão resumidas a seguir:

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Processos Cíveis | 15.887 | 17.566 | 25.755 | 27.577 |
| Processos Tributários | - | - | 72 | 60 |
| Processos Trabalhistas | 179 | 141 | 1.091 | 997 |
| | 16.066 | 17.707 | 26.918 | 28.634 |
| Circulante | 7.269 | 7.999 | 12.369 | 13.118 |
| Não Circulante | 8.797 | 9.708 | 14.549 | 15.516 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Circulante | | | | |
| Cíveis | 7.149 | 7.905 | 11.590 | 12.410 |
| Tributárias | - | - | 48 | 40 |
| Trabalhistas | 120 | 94 | 731 | 668 |
| | 7.269 | 7.999 | 12.369 | 13.118 |
| Não Circulante | | | | |
| Cíveis | 8.738 | 9.661 | 14.166 | 15.167 |
| Tributárias | - | 0 | 24 | 20 |
| Trabalhistas | 59 | 46 | 360 | 329 |
| | 8.797 | 9.708 | 14.549 | 15.516 |
| Total | 16.066 | 17.707 | 26.918 | 28.634 |

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

| | Controladora | | | |
|----------------------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| | Cíveis | Tributárias | Trabalhistas | Total |
| Saldo em 31.12.2020 | 14.300 | - | 338 | 14.639 |
| Adições | 966 | - | 68 | 1.034 |
| Pagamento | (3.831) | - | (205) | (4.036) |
| Reversão | - | - | (93) | (93) |
| Atualizações | 6.131 | - | 32 | 6.163 |
| Saldo em 31.12.2021 | 17.566 | - | 141 | 17.707 |
| Saldo em 31.12.2021 | 17.566 | - | 141 | 17.707 |
| Adições | 276 | - | 445 | 721 |
| Pagamento | (2.614) | - | (307) | (2.921) |
| Reversão | (2.394) | - | (130) | (2.523) |
| Atualizações | 3.052 | - | 30 | 3.082 |
| Saldo em 31.12.2022 | 15.887 | - | 179 | 16.066 |

| Consolidado | | | | |
|----------------------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------|
| | Cíveis | Tributárias | Trabalhistas | Total |
| Saldo em 31.12.2020 | 21.982 | 93 | 1.721 | 23.796 |
| Adições | 1.724 | - | 175 | 1.899 |
| Pagamento | (6.830) | - | (550) | (7.380) |
| Reversão | - | (46) | (197) | (243) |
| Atualizações | 10.700 | 13 | (152) | 10.561 |
| Saldo em 31.12.2021 | 27.577 | 60 | 997 | 28.634 |
| Saldo em 31.12.2021 | 27.577 | 60 | 997 | 28.634 |
| Adições | 527 | 0 | 728 | 1.255 |
| Pagamento | (5.542) | - | (441) | (5.983) |
| Reversão | (1.710) | (3) | (661) | (2.374) |
| Atualizações | 4.903 | 15 | 468 | 5.386 |
| Saldo em 31.12.2022 | 25.755 | 72 | 1.091 | 26.918 |

16. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

- 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)).

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

| No ativo | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------|--------------|------|-------------|-----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| IRPJ | - | - | 15 | 7 |
| CSLL | - | - | 8 | 3 |
| Subtotal | - | - | 23 | 10 |
| PIS | - | - | 5 | 3 |
| COFINS | - | - | 21 | 9 |
| Subtotal | - | - | 26 | 12 |
| Total: | - | - | 49 | 22 |
| Circulante | - | - | 29 | 22 |
| Não Circulante | - | - | 20 | - |

| No passivo | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| IRPJ | 160 | 246 | 4.470 | 3.956 |
| CSLL | 66 | 100 | 2.337 | 2.052 |
| Provisão para distratos | - | - | (639) | (384) |
| Subtotal | 226 | 346 | 6.168 | 5.624 |
| PIS | 25 | 39 | 1.318 | 1.144 |
| COFINS | 120 | 178 | 6.088 | 5.287 |
| Provisão para distratos | - | - | (692) | (416) |
| Subtotal | 145 | 217 | 6.714 | 6.015 |
| Total: | 371 | 563 | 12.882 | 11.639 |
| Circulante | 130 | 179 | 5.287 | 5.148 |
| Não Circulante | 241 | 384 | 7.595 | 6.491 |

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

Em decorrência dos créditos e das obrigações tributários anteriormente mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|--------------|--------------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| No ativo circulante e não circulante | | | | |
| Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido | - | - | 12 | - |
| Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret | - | - | 11 | 10 |
| | - | - | 23 | 10 |
| No passivo circulante e não circulante | | | | |
| Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real | (151) | (240) | (151) | (240) |
| Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido | - | - | (1.289) | (796) |
| Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret | - | - | (4.728) | (4.588) |
| | (151) | (240) | (6.168) | (5.624) |

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

A Sociedade e suas controladas possuem os seguintes saldos negativos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido e RET, como a seguir indicadas:

Imposto de renda e contribuição social - Diferido

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Créditos a compensar - lucro real | | | | |
| Prejuízos fiscais e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros | 287.839 | 274.586 | 370.618 | 342.066 |

c) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica “Impostos e contribuições de recolhimento diferidos”, no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de liquidação:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Corrente | - | - | 141 | 154 |
| Recolhimento diferido | 145 | 218 | 7.406 | 6.431 |
| Provisão para distratos | - | - | (692) | (415) |
| | 145 | 218 | 6.855 | 6.170 |

d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | 68.372 | 74.133 | 102.950 | 110.759 |
| (x) alíquota nominal de: | -34% | -34% | -34% | -34% |
| (=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL | (23.246) | (25.205) | (35.003) | (37.658) |
| (+/-) Efeito da alíquota nominal sobre: | | | | |
| Resultado de Equivalencia Patrimonial | 26.041 | 31.171 | 907 | 384 |
| Adições e exclusões permanentes e outros (i) | (394) | (554) | (948) | (1.064) |
| Créditos fiscais não constituídos (ii) | (4.506) | (7.185) | (9.708) | (11.870) |
| Lucro presumido ou RET | 2.154 | 1.838 | 30.925 | 37.653 |
| (=) Despesa de imposto de renda e contribuição social | 49 | 66 | (13.828) | (12.555) |
| Impostos de Recolhimento Diferido | 120 | 274 | (532) | (1.539) |
| Impostos Correntes | (71) | (207) | (13.296) | (11.016) |
| | 49 | 66 | (13.828) | (12.555) |

(i) Refere-se a saldo de prejuízos fiscais e base negativa não contabilizados.

(ii) Refere-se a saldos de prejuízos fiscais não contabilizados

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$442.857 em 31 de dezembro de 2022 (R\$389.920 em 31 de dezembro de 2021).

Em 16 de maio de 2022, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 78.731 conforme a 3ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 78.731.000 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 389.920 para R\$ 468.651, dividido em 468.651.090 quotas.

Em 01 de dezembro de 2022, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 34.206 conforme a 4ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 34.206.221 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 468.651 para R\$ 502.857, dividido em 502.857.311 quotas.

Em 02 de dezembro de 2022, foi aprovado a redução de capital no valor de R\$ 60.000 conforme a 5ª Alteração do Contrato Social, mediante o cancelamento de 60.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 502.857 para R\$ 442.857, dividido em 442.857.311 quotas.

b) Destinação do lucro líquido do exercício

Em 31 de julho de 2018 por meio de ata de assembleia geral de transformação do tipo jurídico societário, realizou a transformação do tipo jurídico societário para Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários LTDA, permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio e a mesma escrituração comercial e fiscal e fez a revogação de todas as disposições do Estatuto Social até então vigente e aprovação do teor do novo contrato social da sociedade, conseqüentemente, os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a Sociedade julgar necessárias para a sua segurança, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação de sócios em Reunião de sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de resultados aos sócios.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

A Sociedade e suas controladas participam 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 Sociedade não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

| | Controladora | | Consolidado | | Classificação |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|-----------------------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | |
| Ativos Financeiros | 57.148 | 75.724 | 491.894 | 485.848 | |
| Caixas e Equivalentes de Caixa | 112 | 351 | 11.507 | 24.274 | Valor Justo por meio do resultado |
| Titulos e Valores Mobiliários | 332 | 39 | 142.077 | 131.297 | Valor Justo por meio do resultado |
| Conta a Receber | 8.107 | 13.057 | 290.719 | 270.265 | Custo Amortizado |
| Créditos a Receber com partes relacionadas | 48.597 | 62.277 | 47.591 | 60.012 | Custo Amortizado |
| Conta Correntes com parceiros nos empreendimentos | - | - | - | - | Custo Amortizado |
| Passivos Financeiros | 41.876 | 14.964 | 353.945 | 158.413 | |
| Empréstimos e Financiamentos | - | - | 168.289 | 60.992 | Custo Amortizado |
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | 3 | 280 | 111.505 | 66.385 | Custo Amortizado |
| Fornecedores de Bens e Serviços | 1.635 | 1.644 | 32.355 | 22.380 | Custo Amortizado |
| Obrigações com partes relacionadas | 40.238 | 13.040 | 41.796 | 8.656 | Custo Amortizado |

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 de 13,65% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 10,24% ao ano e 6,83% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2022. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$5,40 foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$4,05 e R\$2,70, respectivamente.

As referidas taxas utilizadas para as projeções de mercado foram extraídas de fonte externa.

| <u>Operação</u> | <u>Posição 2022</u> | <u>Fator de risco</u> | <u>Cenário I Provável</u> | <u>Cenário II Provável</u> | <u>Cenário III Provável</u> |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Fundos de investimentos - Exclusivos Receita projetada | 141.745 | CDI | 14,59% 20.687 | 10,95% 15.515 | 7,30% 10.344 |
| Fundo de investimentos - Diversos Receita projetada | 332 | CDI | 11,94% 40 | 8,96% 30 | 5,97% 20 |
| Certificado de depósito bancário Receita projetada | 123 | CDI | 14,59% 18 | 10,95% 13 | 7,30% 9 |
| | <u>142.200</u> | | <u>20.745</u> | <u>15.558</u> | <u>10.373</u> |

Passivos Financeiros

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 11,89% ao ano em média, indexados pela TR. A TR futura (12 meses) com base na projeção para a TR de um ano, o que equivale ao cenário provável de TR de 0,00% ao ano. Tendo em vista que a projeção para TR é nula, não há análise de sensibilidade a ser feita

| <u>Operação</u> | <u>2022</u> | <u>risco</u> | <u>Provável</u> | <u>Provável</u> | <u>Provável</u> |
|--|----------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Financiamento de obra Despesa projetada | 168.289 | TR | 11,25% 18.926 | 11,85% 19.942 | 12,45% 20.959 |
| | <u>168.289</u> | | <u>18.926</u> | <u>19.942</u> | <u>20.959</u> |

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Sociedade e suas controladas estão expostas 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

- Risco de taxa de juros: os resultados da Sociedade e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM conforme o modelo de contrato.
- Risco de distratos de clientes: A Sociedade aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, um número maior de clientes tem procurado a Sociedade buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda, reflexo da retração da economia brasileira.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Sociedade está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Sociedade é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Sociedade, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade e suas controladas não disporem 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 Sociedade e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Sociedade, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Sociedade e suas controladas.

A dívida líquida da Sociedade pode ser assim apresentada:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|---------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| (+) Dívida atualizada (principal) (i): | - | - | 167.704 | 60.755 |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários: | (444) | (390) | (153.584) | (155.571) |
| Dívida líquida | (444) | (390) | 14.120 | (94.816) |

(i) Composta por financiamentos.

19. LUCRO BRUTO

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Receita Bruta | 3.375 | 10.882 | 501.553 | 575.229 |
| Incorporação e revenda de imóveis | 2.378 | 9.885 | 506.294 | 546.676 |
| Loteamento | - | - | 5.242 | 25.317 |
| Provisão Para Distrato | - | 1.078 | (12.924) | 4.408 |
| Provisão Para Creditos de Devedores Duvid | 113 | (81) | 831 | (1.551) |
| Prestação de serviços e outras | 884 | - | 2.110 | 379 |
| Deduções da receita bruta | (476) | (479) | (12.199) | (13.845) |
| Receita líquida operacional | 2.899 | 10.403 | 489.354 | 561.384 |
| Custo das vendas e serviços realizados | (5.099) | (9.441) | (318.921) | (360.989) |
| Dos imóveis vendidos | (5.099) | (8.517) | (325.162) | (346.436) |
| Loteamento | - | - | (1.762) | (10.432) |
| Provisão Para Distrato | - | (700) | 8.881 | (3.907) |
| Da prestação de serviços | - | (224) | (878) | (214) |
| Lucro bruto operacional | (2.200) | 962 | 170.433 | 200.395 |

20. DESPESAS COM VENDAS

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Estandes | (10) | (21) | (15.847) | (25.175) |
| Indenizações | - | (32) | 1 | (32) |
| Mídia | (6) | (17) | (10.890) | (9.360) |
| Ociosidade (i) | (325) | (268) | (7.322) | (5.156) |
| Outros comerciais | (12) | - | (2.498) | (32) |
| Serviços de terceiros - comerciais | 531 | (1.511) | (21.192) | (19.941) |
| | 178 | (1.849) | (57.748) | (59.696) |

(i) Refere-se às despesas apropriadas com unidades em estoque.

21. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Aluguel, utilidades e viagens | (1.740) | (962) | (1.720) | (923) |
| Indenizações | (2.920) | (4.004) | (5.983) | (7.347) |
| Outros administrativos | (862) | (2.040) | (1.455) | (3.765) |
| Participação dos empregados | (650) | (496) | (3.346) | (3.317) |
| Salários e Encargos | (6.967) | (5.778) | (16.959) | (12.731) |
| Serviços de terceiros - adm. | (1.767) | (1.204) | (3.795) | (2.609) |
| | (14.906) | (14.484) | (33.258) | (30.692) |

22. RESULTADO FINANCEIRO

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|--------------|--------------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Despesas Financeiras: | | | | |
| Juros do sistema financeiro da habitação (SFH) | - | - | (12.907) | (3.208) |
| Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros | (44) | (34) | (49) | (36) |
| Capitalização de juros | - | - | 10.528 | 2.560 |
| Despesas bancárias | (25) | (31) | (437) | (432) |
| Descontos concedidos | - | - | - | - |
| Outras despesas financeiras | (83) | (9) | (542) | (198) |
| | (152) | (74) | (3.407) | (1.314) |
| Receitas Financeiras: | | | | |
| Rendimentos de aplicação financeira | 272 | 2 | 15.473 | 5.246 |
| Variações monetárias | 7 | 13 | 528 | 269 |
| Descontos obtidos | 2 | 1 | 36 | 50 |
| Juros Ativos Diversos | 5.319 | 4.220 | 5.800 | 5.108 |
| Outras receitas financeiras | 202 | 7 | 714 | 169 |
| Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras | (270) | (222) | (286) | (245) |
| | 5.532 | 4.021 | 22.265 | 10.597 |
| Resultado Financeiro | 5.380 | 3.947 | 18.858 | 9.283 |

23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

A Sociedade definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações contábeis são demonstrados a seguir:

- (i) Atividade de incorporação.
- (ii) Atividade de prestação de serviços.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis e também a atividade de loteamentos e está subdividida e apresentada de acordo com o produto desenvolvido a ser comercializado, conforme apresentado a seguir:

- (i) Produtos Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (ii) Produtos Living mais CVA: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living ou “Casa verde e Amarela”, tanto da controladora como das “joint ventures”.

As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo “Demais”.

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

| | Consolidado - 2022 | | | | |
|--|--------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| | Cyrela | Living+CVA | Demais | Corporativo | Total |
| Receita líquida operacional | 401.684 | 83.231 | 4.439 | - | 489.354 |
| Custo das vendas e serviços | (258.547) | (58.375) | (1.999) | - | (318.921) |
| Lucro bruto operacional | 143.137 | 24.856 | 2.440 | - | 170.433 |
| Despesas operacionais | (63.555) | (17.992) | - | (4.794) | (86.341) |
| Lucro bruto antes do resultado financeiro | 79.582 | 6.864 | 2.440 | (4.794) | 84.092 |
| Ativo total | 879.927 | 160.714 | - | 89.448 | 1.130.089 |
| Passivo total | 341.284 | 69.037 | - | 86.731 | 497.052 |
| Patrimônio líquido | 538.643 | 91.677 | - | 2.717 | 633.037 |

| | Consolidado - 2021 | | | | |
|--|--------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
| | Cyrela | Living+CVA | Demais | Corporativo | Total |
| Receita líquida operacional | 430.359 | 108.473 | 22.551 | - | 561.383 |
| Custo das vendas e serviços | (277.914) | (72.034) | (11.042) | - | (360.990) |
| Lucro bruto operacional | 152.445 | 36.439 | 11.509 | - | 200.393 |
| Despesas operacionais | (68.589) | (14.709) | - | (15.620) | (98.918) |
| Lucro bruto antes do resultado financeiro | 83.856 | 21.730 | 11.509 | (15.620) | 101.475 |
| Ativo total | 682.241 | 183.672 | 2 | 92.228 | 958.143 |
| Passivo total | 147.264 | 74.538 | - | 49.050 | 270.852 |
| Patrimônio líquido | 534.975 | 109.136 | 2 | 43.178 | 687.291 |

Os valores apresentados como corporativo envolvem, substancialmente, despesas da unidade corporativa não alocadas aos demais segmentos.

c) Informações das receitas líquidas de vendas

Parte substancial da receita líquida consolidada é proveniente do mercado interno brasileiro.

d) Informações sobre principais clientes

A Sociedade e suas investidas não possuem clientes que concentrem participação relevante (acima de 10%) em seus empreendimentos e que afetem os resultados operacionais.

24. SEGUROS

A Sociedade e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia:

- (i) Básica – R\$719 cobre acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto,

danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Projetos - R\$719: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Outras - R\$1.456: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) Garantias contratuais: R\$138

c) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$44.

d) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores – R\$ 104.

25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 29 de janeiro de 2024.
