



**Goldsztein Cyrela Empreendimentos
Imobiliários Ltda.**

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023

Relatório dos Auditores Independentes

Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

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 individuais e consolidadas da **Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”)**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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

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 possam 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 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, 18 de outubro 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 2023 e 2022
(Em Milhares de Reais)

ATIVO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2023	2022	2023	2022			2023	2022	2023	2022
Circulante		9.939	18.188	1.014.869	903.871	Circulante		94.150	56.205	247.616	217.340
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	540	112	10.334	11.507	Fornecedores de bens e serviços		7.270	1.635	30.070	32.355
Títulos e valores mobiliários	4	49	332	116.071	142.077	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	52.219	77.561
Contas a receber	5	3.422	7.396	277.659	237.362	Provisão para manutenção de imóveis	13	3.350	838	12.705	9.426
Imóveis a comercializar	6	2.418	6.960	575.739	482.100	Impostos e contribuições a recolher		58	36	3.077	4.318
Impostos e contribuições a compensar		-	-	7	7	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	52	130	7.100	5.287
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	1.	-	-	12	29	Salários, encargos sociais e participações		946	1.067	4.937	4.604
Despesas com vendas a apropriar		-	-	18.711	18.235	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	3	43.530	44.912
Despesas Antecipadas		2.102	2.581	2.102	2.581	Dividendos a pagar		-	-	-	-
Demais contas		1.408	807	14.234	9.973	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos		-	-	-	2
						Obrigações a pagar com partes relacionadas	10	71.266	40.238	72.768	3.625
						Adiantamentos de clientes	12	-	-	5.072	9.441
Não Circulante		592.722	567.817	228.982	188.047	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	15	4.416	7.269	8.467	12.369
Realizável a longo prazo		99.937	53.048	199.728	143.643	Demais contas		6.792	4.989	7.671	13.440
Contas a receber	5	439	711	44.079	53.357						
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos		-	-	-	-	Não Circulante		4.990	9.038	385.806	241.541
Créditos a receber com partes relacionadas	10	97.634	48.597	45.624	9.420	Exigível a longo prazo		4.990	9.038	385.806	241.541
Impostos e contribuições a compensar		738	934	4.444	4.367	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	203.382	90.728
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	-	-	10	20	Provisão para manutenção de imóveis	13	-	-	9.250	8.471
Imóveis a comercializar	6	293	519	103.655	72.748	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	57.432	66.593
Demais contas		833	2.287	1.916	3.731	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	15	4.902	8.797	9.332	14.549
						Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	88	241	8.272	7.595
Investimentos em controladas e coligadas	7	488.582	510.505	12.155	24.609	Adiantamentos de clientes	12	-	-	98.138	53.605
Imobilizado	8	702	1.035	13.597	16.565						
Intangível		3.501	3.229	3.502	3.230	Patrimônio líquido		503.521	520.762	610.429	633.037
						Capital social	17.a)	428.515	442.857	428.515	442.857
						Reservas de lucros:					
						Reserva legal		30.364	30.364	30.364	30.364
						Reserva expansão		-	-	-	-
						Dividendos distribuidos		(64.437)	(160.940)	(64.437)	(160.940)
						Lucros/Prejuízos Acumulados		98.725	206.708	98.725	206.708
						Adiantamento para futuro aumento de capital		10.354	1.773	10.354	1.773
						Patrimônio líquido atribuído a participação dos:					
						Acionistas da controladora		503.521	520.762	503.521	520.762
						Acionistas não controladores		-	-	106.908	112.275
TOTAL DO ATIVO		602.661	586.005	1.243.851	1.091.918	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LÍQUIDO		602.661	586.005	1.243.851	1.091.918

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 2023 e 2022
(Em Milhares de Reais)

DESCRIÇÃO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2023	2022	2023	2022
Receita bruta operacional		4.023	3.375	535.300	501.553
Incorporação e revenda de imóveis		2.220	2.378	548.783	506.294
Loteamento		-	-	877	5.242
Provisão Para Distrato		-	-	(15.814)	(12.924)
Provisão Para Créditos de Devedores Duvidosos - PCLD		44	113	(603)	831
Prestação de serviços e outras		1.759	884	2.057	2.110
Deduções da receita bruta		(532)	(476)	(13.379)	(12.199)
Receita líquida operacional	19	3.491	2.899	521.921	489.354
Dos imóveis vendidos		(2.396)	(5.099)	(344.485)	(325.162)
Loteamento		-	-	-	(1.762)
Provisão Para Distrato		-	-	8.384	8.881
Da prestação de serviços		-	-	(797)	(878)
Custo das vendas e serviços realizados	19	(2.396)	(5.099)	(336.898)	(318.921)
Lucro bruto operacional		1.095	(2.200)	185.023	170.433
Receitas (despesas) operacionais		(23.017)	(13.691)	(111.565)	(90.056)
Despesas com vendas	20	(662)	178	(74.754)	(57.748)
Despesas gerais e administrativas	21	(25.628)	(14.906)	(42.226)	(33.258)
Despesas com honorários da administração	10. c)	(504)	(504)	(504)	(504)
Resultado de participações societárias:		64.737	78.883	(547)	3.715
Equivalência patrimonial	7 (a)	66.168	76.590	884	2.669
Outros resultados nos investimentos		(1.431)	2.293	(1.431)	1.046
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		3.777	1.541	5.919	1.454
Lucro bruto antes do resultado financeiro		42.815	62.992	72.911	84.092
Resultado Financeiro		10.056	5.380	15.755	18.858
Despesas financeiras	22	(94)	(152)	(7.795)	(3.407)
Receitas financeiras	22	10.150	5.532	23.550	22.265
Lucro antes do impostos sobre o lucro e da Participação dos acionistas não controladores		52.871	68.372	88.666	102.950
Imposto de renda e contribuição social		86	49	(14.929)	(13.828)
Diferido	16	147	120	(1.102)	(532)
Corrente	16	(61)	(71)	(13.827)	(13.296)
Lucro líquido do exercício das operações continuadas		52.957	68.421	73.737	89.122
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-	(20.780)	(20.701)
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora		52.957	68.421	52.957	68.421

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 2023 e 2022
 (Em Milhares de Reais)

	<u>CONTROLADORA</u>		<u>CONSOLIDADO</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	52.957	68.421	73.737	89.122
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	52.957	68.421	73.737	89.122
Acionistas da Controladora	52.957	68.421	52.957	68.421
Acionistas não Controladores	-	-	20.780	20.701
Acionistas da Controladora	52.957	68.421	73.737	89.122

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 2023 e 2022
 (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 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
Aumento (redução) de capital	(14.342)	-	-	-	(14.342)	(4.446)	(18.788)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	8.581	-	-	8.581	-	8.581
Dividendos distribuídos antecipadamente	-	-	-	(64.437)	(64.437)	(21.701)	(86.138)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	52.957	52.957	20.780	73.737
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	428.515	10.354	30.364	34.288	503.521	106.908	610.429

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 2023 e 2022
(Em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	52.871	68.372	88.666	102.950
Ajustes por:				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	(351)	(319)	(352)	(321)
Equivalência patrimonial	(66.168)	(76.590)	(884)	(2.669)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	-	-	22.412	12.771
Impostos diferidos	(84)	(72)	1.415	684
Ajustes a valor presente	-	-	(1.841)	(5.019)
Provisões para garantia	(335)	(302)	(5.700)	(6.794)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	147	272	15.777	15.473
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(6.748)	(1.641)	(9.119)	(1.716)
Provisão para risco de crédito	-	-	-	-
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(20.668)	(10.280)	110.374	115.359
Varição nos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	4.246	4.950	(29.178)	(15.435)
Imóveis a comercializar	4.768	4.768	(124.546)	(162.365)
Impostos a compensar	196	534	(77)	1.447
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-
Partes relacionadas	(18.009)	40.878	32.939	45.561
Demais contas ativo	1.332	(79)	(2.443)	(4.194)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(3)	(277)	(10.543)	45.120
Impostos e contribuições a recolher	22	(14)	(941)	(1.052)
Fornecedores e provisão para garantia	8.482	(315)	7.473	18.748
Salários, encargos sociais e participações	(121)	203	333	1.339
Adiantamento de clientes	-	-	40.164	22.799
Outros passivos	1.803	893	(5.771)	5.983
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(17.952)	41.261	17.784	73.310
Impostos e contribuições pagos	(61)	(71)	(14.127)	(13.203)
Juros pagos	-	-	(18.893)	(10.522)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(18.013)	41.190	(15.236)	49.585
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	684	318	3.320	(4.367)
Recebimento de dividendos	-	-	-	-
Aumento (redução) de investimento	88.091	102.414	13.338	5.039
Aquisição de ativo intangível	(272)	383	(272)	1.557
Títulos e Valores Mobiliários	136	(565)	10.229	(26.253)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	88.639	102.550	26.615	(24.024)
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento				
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	-	184.312	179.814
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	-	(100.519)	(74.766)
Distribuição de Dividendos	(64.437)	(160.940)	(64.437)	(160.940)
Aumento/Redução na participação dos acionistas não controladores	-	-	(26.147)	603
Redução de capital	(14.342)	-	(14.342)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.581	16.961	8.581	16.961
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	(70.198)	(143.979)	(12.552)	(38.328)
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	428	(239)	(1.173)	(12.767)
Saldo inicial	112	351	11.507	24.274
Saldo final	540	112	10.334	11.507
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	428	(239)	(1.173)	(12.767)

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 2023 e 2022

(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 Imoniliários 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 16). 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 dá-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 estão submetidas ao regime da 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
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 do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1	Passivo Não Circulante com Covenants	01/01/2024
Alterações à IAS 7	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	01/01/2024

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	
	2023	2022	2023	2022
Caixas e Bancos	540	112	5.232	11.384
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	-	-	5.102	123
	540	112	10.334	11.507

- (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 102,40% (em 31 de dezembro de 2022 de 99,65%) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fundos de investimento exclusivo (i)	-	-	116.022	141.745
Fundos de investimento diversos (ii)	49	332	49	332
	49	332	116.071	142.077
Circulante	49	332	116.071	142.077
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 104,60% (em 31 de dezembro de 2022 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 87,21% (em 31 de dezembro de 2022 de 87,50%) do CDI.

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

	Consolidado	
	2023	2022
Títulos públicos federais (i)	25.157	10.663
Letras financeiras (ii)	61.352	67.065
Fundo de investimento e cotas (iii)	2.076	2.584
CDB/RDB (iv)	17.519	34.506
Operações compromissadas (Over) (v)	5.152	15.396
Debêntures (vi)	4.766	11.531
	116.022	141.745

- (i) Título Público Federal à taxa média de 100,00% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 107,81% do CDI.
- (iii) Fundo de investimentos à taxa média de 104,59% CDI.
- (iv) CDB/RDB remuneradas à taxa média de 104,21% do CDI.
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.
- (vi) Debêntures à taxa média de 111,98% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Empreendimentos concluídos	4.608	8.899	91.591	92.115
Empreendimentos em construção			294.275	244.304
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(11.814)	(9.973)
	-	-	282.461	234.331
Contas a receber de vendas apropriado	4.608	8.899	374.052	326.446
Provisão para risco de crédito (i)	(747)	(792)	(3.063)	(2.460)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(49.251)	(33.267)
Prestação de serviços	-	-	-	-
Total do contas a receber	3.861	8.107	321.738	290.719
Circulante	3.422	7.396	277.659	237.362
(-) Não Circulante	439	711	44.079	53.357

(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	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	(792)	(904)	(2.460)	(3.291)
Adições	(20)	(126)	(1.523)	(501)
Baixas	17	110	262	932
Reversões	48	128	660	400
Saldo Final	(747)	(792)	(3.061)	(2.460)

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	-	-	(33.266)	(19.979)
Adições	-	-	(37.155)	(20.915)
Reversões	-	-	21.171	7.628
Saldo Final	-	-	(49.250)	(33.266)

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 à 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 2023 foi de 6,03% ao ano (6,52% em 31 de dezembro de 2022).

O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 R\$ 1.841 (R\$ 5.019 em 31 de dezembro de 2022).

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	
	2023	2022	2023	2022
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	4.169	8.188	329.973	269.648
Total no ativo não circulante	439	711	44.079	56.797
	4.608	8.899	374.052	326.445
Provisão para risco de crédito (i)	(747)	(792)	(3.063)	(2.460)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(49.251)	(33.267)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	564.712	603.117
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(265)	(801)
	3.861	8.107	886.185	893.034
Circulante	3.422	7.396	568.445	339.522
Não Circulante	439	711	317.740	553.512
	3.861	8.107	886.185	893.034

(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	
	2023	2022	2023	2022
12 Meses	3.422	7.396	568.445	339.522
24 Meses	173	304	125.525	388.943
36 Meses	259	210	187.491	84.755
48 Meses	3	123	1.813	76.041
Acima de 48 Meses	4	74	2.911	3.773
Total	3.861	8.107	886.185	893.034

Em 31 de dezembro de 2023, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$4.663 (R\$ 4.503 em 31 de dezembro de 2022).

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	
	2023	2022	2023	2022
Imóveis em construção	-	-	218.236	291.999
Imóveis concluídos	2.546	4.358	216.289	146.989
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	-	199.337	75.296
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	2.871	2.928	8.140
Encargos capitalizados ao estoque (ii)/(iii)	165	250	14.516	12.560
Provisão para distratos (iv)	-	-	28.088	19.865
	2.711	7.479	679.394	554.848
Circulante	2.418	6.960	575.739	482.100
Não Circulante	293	519	103.655	72.748

- (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\$8.318 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$6.198 referentes a encargos de outras dividas, perfazendo um total de R\$14.516 (encargos de SFH de R\$5.005 e R\$7.555 outras dividas, totalizando R\$12.560 em 31 de dezembro de 2022).
- (iii) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$12.563 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH e R\$ 2.485 referentes a encargos de outras dividas, perfazendo um total de R\$15.048 em 31 de dezembro de 2023 (encargos de SFH de R\$ 7.664 e R\$1.790 outras dividas, totalizando R\$9.454 em 31 de dezembro de 2022), 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	Direta	Direta								
Controladas										
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	85,00	85,00	2.789	4.499	290	499	2.370	3.824	246	424
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	1.387	8.171	2.022	636	1.387	8.171	2.022	636
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	67,00	67,00	(1.554)	(1.468)	(1.076)	765	(1.041)	(984)	(721)	512
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	6.855	12.662	852	3.718	6.341	11.713	788	3.439
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	2.015	1.956	143	223	1.864	1.809	132	206
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	3.828	7.688	1.069	4.178	3.540	7.111	989	3.865
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	12.268	14.173	4.813	(429)	11.348	13.110	4.452	(397)
Cyrela Sul 005 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	277	290	(13)	15	256	268	(12)	14
Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	2.519	4.020	321	(397)	2.330	3.718	297	(367)
Cyrela Sul 007 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	19.328	20.372	36	5.292	15.462	16.297	29	4.234
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	90,00	90,00	12.781	25.110	(591)	6.628	11.503	22.599	(532)	5.965
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	18.998	19.265	3.027	18.382	15.198	15.412	2.422	14.705
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	78,00	78,00	44.982	82.373	27.267	15.556	35.086	64.251	21.268	12.133
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	13.186	15.881	967	167	11.868	14.293	871	150
Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	1.672	17.252	705	3.388	1.338	13.802	564	2.710
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda	92,50	92,50	5.518	8.997	(156)	2.717	5.105	8.322	(145)	2.513
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	90,00	90,00	21.981	24.251	(1.960)	(677)	19.783	21.826	(1.764)	(610)
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	56.972	41.874	17.282	6.122	51.275	37.687	15.554	5.509
Cyrela Sul 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	6.192	7.448	1.563	1.664	4.954	5.959	1.250	1.331
Cyrela Sul Parana 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Sul Parana 002 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Sul Parana 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Sul Desenvolvedora Urbana Spe Ltda	90,00	90,00	2.571	155	(5)	17	2.314	140	(5)	15
Cyrela Sul Construtora Ltda	100,00	100,00	(3.120)	(923)	(7.602)	(9.845)	(3.120)	(923)	(7.602)	(9.845)
Dge Agua Verde Ltda	100,00	100,00	37	20	(203)	35	37	20	(203)	35
Dge Anita Garibaldi Ltda	100,00	100,00	274	153	121	(19)	274	153	121	(19)
Dge Ecoville Dois Lda	100,00	100,00	(49)	(366)	217	(507)	(49)	(366)	217	(507)
Dge João Gualberto Ltda	95,00	95,00	9.957	9.673	284	1.278	9.460	9.190	270	1.214
Dge Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	92,87	92,87	1.268	5.233	504	1.085	1.178	4.860	468	1.007
Dge Paulo Gorski Ltda	100,00	100,00	750	(154)	(755)	(46)	750	(154)	(755)	(46)
Dge Pagsley Ltda	100,00	100,00	(30)	(32)	2	(31)	(30)	(32)	2	(31)
Dge West Side Ltda	100,00	100,00	(1.101)	(1.048)	(52)	(434)	(1.101)	(1.048)	(52)	(434)
Geln Incorporações E Empreendimentos Ltda	100,00	100,00	1.244	735	(699)	(491)	1.244	735	(699)	(491)
Gem Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	(66)	55	(78)	(25)	(33)	27	(39)	(12)
Gen Capas Da Casa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	8	231	2	413	5	138	1	248
Gen Xangri-La Urbanismo Ltda	60,00	60,00	183	181	(208)	15	110	109	(125)	9
Goldstein Cyrela Sep Nh	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Horizon Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	789	714	75	67	710	643	67	60
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	22.000	22.728	172	(75)	14.300	14.773	112	(49)
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	17.698	24.582	(7.381)	(4.157)	17.698	24.582	(7.381)	(4.157)
Mege Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Prime Planejamento Imobiliários Ltda	100,00	100,00	(1.241)	(1.154)	(88)	(246)	(1.241)	(1.154)	(88)	(246)
Salmiana Empreendimentos S/A	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Jardim Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Dge Pinheirinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	5,00	5,00	289	460	(529)	386	14	23	(26)	19
Dge Santa Quitéria Ltda	20,00	20,00	5	3	(0)	(2)	1	1	(0)	(0)
Dge Uberaba Ltda	20,00	20,00	49	22	26	(9)	10	4	5	(2)
Jardim Aeropole Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Dge Campo Comprido Ltda	5,00	5,00	96	88	97	1	5	4	5	0
Matheo Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Dge Santa Quitéria Tres Ltda	5,00	5,00	184	213	(29)	7	9	11	(1)	0
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Dge Living Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	5,00	5,00	23	33	(11)	(80)	1	2	(1)	(4)
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Agoc Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	2	27	(51)	(2)	2	27	(51)	(2)
Santo Eliseu Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Rge Urbanismo Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	90,00	90,00	16.734	37.324	5.446	9.295	15.060	33.591	4.901	8.365
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	14.293	15.124	2.339	2.860	11.435	12.099	1.872	2.288
Sul 022 Empreendimentos Spe Ltda	68,00	68,00	25.491	25.418	12.520	4.616	17.334	17.284	8.514	3.139
Cyrela SI 19 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	22.450	12.449	2.060	861	17.960	9.959	1.648	689
Cyrela Sul 021 Spe Ltda	80,00	80,00	7.303	6.953	(329)	3.775	5.843	5.562	(263)	3.020
Nova Canoas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00	100,00	4.041	4.734	238	324	4.041	4.734	238	324
Cyrela Sul 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	5.114	8.742	1.454	4.195	4.092	6.994	1.163	3.356
Cyrela Sul 024 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	18.543	10.850	(175)	(7)	14.675	8.680	(140)	(5)
Cyrela Sul 025 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	16.177	12.810	(914)	1	12.942	10.248	(731)	1
Cyrela Sul 026 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	19.959	5.402	9.543	(15)	15.967	4.321	7.634	(12)
Cyrela Sul 023 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	70,80	70,80	21.121	17.471	335	410	14.954	12.369	237	290
Cyrela Sul 027 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	70,00	70,00	25.271	19.879	2.556	7.339	17.760	13.916	1.790	5.137
Cyrela Sul 028 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	28.545	4	(3.947)	(0)	22.836	3	(3.157)	(0)
Cyrela Sul 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	68,00	68,00	12.834	20.449	11.341	3.624	8.727	13.905	7.712	2.464
Cyrela Sul 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	15	14	0	1	12	11	0	1
Cyr Sul 031 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4.899	22	(1)	1	3.919	18	(0)	1
Cyr Sul 032 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	138	126	12	10	110	101	10	8
Cyr Sul 033 Empreendimentos Imobiliários	79,97	79,97	92	8	0	(67)	74	7	0	(53)
Cyr Sul 034 Empreendimentos Imobiliários	70,00	70,00	15.592	11.645	(865)	1.292	10.914	8.151	(605)	905
Cyr Sul 035 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	19	18	1	1	15	15	1	0
Cyr Sul 036 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	14.328	13.885	(40)	2	11.462	11.108	(32)	2
Cyr Sul 037 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	252	253	(1)	(136)	202	203	(1)	(109)
Cyr Sul 038 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	230	12	(1)	0	184	10	(1)	0
Cyr Sul 039 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4.608	925	(1.615)	1	3.686	740	(1.292)	1
Cyr Sul 040 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	4	(1)	(0)	3	4	(1)	(0)
Cyr Sul 041 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	5.160	4	6	(0)	4.128	4	5	(0)
Cyr Sul 042 Empreendimentos Imobiliários	70,00	70,00	15.349	4.917	3.336	(88)	10.744	3.442	2.335	(62)
Cyr Sul 043 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	4	(1)	(0)	3	4	(1)	(0)
Cyr Sul 044 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	85	4	(1)	(1)	68	3	(0)	(0)
Cyr Sul 046 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	4.273	295	(235)	1	3.419	236	(188)	0
Cyr Sul 045 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	28	26	1	2	22	21	1	2
Cyr Sul 048 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	3	5	(1)	(0)	3	4	(1)	(0)
Cyr Sul 048 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	18	17	1	1	15	14	1	1
Cyr Sul 049 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	3	5	(1)	(0)	3	4	(1)	(0)
Cyr Sul 050 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	6	(1)	(0)	4	4	(1)	(0)
Cyr Sul 051 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	6	(1)	(0)	4	4	(1)	(0)
Cyr Sul 052 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	6	(1)	(0)	4	4	(1)	(0)
Cyr Sul 053 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	6	(1)	(0)	4	4	(1)	(0)
Cyr Sul 054 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	6	(1)	(0)	4	4	(1)	(0)
Cyr Sul 055 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	6	(1)	(0)	4	4	(1)	(0)
Cyr Sul 056 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	5	(1)	(0)	3	4	(1)	(0)
Cyr Sul 057 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	3	5	(1)	0	3	4	(1)	0
Cyr Sul 058 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	6	(1)	(0)	4	4	(1)	(0)
Cyr Sul 059 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	6	(1)	(0)	4	4	(1)	(0)
Cyr Sul 060 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	4	6	(1)	(0)	4	4	(1)	(0)
João Wallig Emp Inob	70,00	70,00	10.554							

(ii) refere-se à aumento (redução) de participação

b) Composição dos investimentos apresentados no consolidado

Coligadas	Participação %				Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência	
	2023		2022		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	Total	Direta	Total	Direta								
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	65,00	65,00	22.000	22.728	172	(75)	14.300	14.773	112	(49)
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	1.387	8.171	2.022	636	-	-	-	-
Gcw Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	8	231	2	413	5	138	1	248
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	67,00	67,00	67,00	67,00	(1.554)	(1.468)	(1.076)	765	-	-	(721)	512
Gcw Xangri-La Urbanismo Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	183	181	(208)	15	110	109	(125)	9
Gcm Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	(66)	55	(78)	(25)	-	27	(39)	(12)
Sep - Duo Concept Hotel Porto Alegre	1,92	1,92	1,92	1,92	22.274	24.587	205	2.728	428	472	4	52
Locadora De Imoveis Inacio Vasconcelos Ltda.	42,86	42,86	42,86	42,86	3.111	594	(122)	2.487	1.334	254	(52)	1.066
Sep - Duo Concept Hotel Porto Alegre	25,00	25,00	25,00	25,00	1.878	284	594	3.339	-	-	-	-
Sep Pace Area 03	11,52	11,52	11,52	11,52	5.324	6.228	9.338	10.988	613	717	1.076	1.266
Delta Med Apoio Adm Ltda Sep 2	100,00	100,00	100,00	100,00	3.342	3.477	(638)	(423)	3.342	3.477	(638)	(423)
Outros					-	-	-	-	(7.976)	4.641	1.267	-
					57.888	65.066	10.209	20.847	12.155	24.609	884	2.669

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

	Controladora	Consolidado
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
Subscrição / (Redução) de capital	56	(7.978)
Dividendos	(88.147)	(5.360)
Equivalência patrimonial	66.168	884
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	488.582	12.155

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2021	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
Adições	11	-	176	-	-	-	(169)	18
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2023	99	1.739	3.953	144	-	2.424	24	8.332

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 31.12.2021	(60)	(1.581)	(3.065)	(144)	-	(2.109)	-	(6.959)
Depreciações	(3)	(15)	(163)	(0)	-	(138)	-	(319)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	(63)	(1.596)	(3.228)	(144)	-	(2.247)	-	(7.278)
Depreciações	(4)	(25)	(194)	-	-	(129)	-	(352)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2023	(67)	(1.621)	(3.422)	(144)	-	(2.376)	-	(7.630)
Saldo residual em 31.12.2021	13	31	559	-	-	315	119	1.035
Saldo residual em 31.12.2022	25	142	549	(0)	-	177	145	1.036
Saldo residual em 31.12.2023	32	117	531	(0)	-	48	(24)	702

Consolidado								
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2021	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	39.728
Adições	11	-	176	-	-	-	11.458	11.645
Baixas	-	-	-	-	-	-	(5.124)	(5.124)
Saldo em 31.12.2023	131	1.750	4.002	167	-	2.424	37.776	46.250

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 31.12.2021	(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)
Depreciações	(4)	(25)	(195)	-	-	(129)	(9.349)	(9.702)
Baixas	-	-	-	-	-	-	213	213
Saldo em 31.12.2023	(67)	(1.635)	(3.468)	(167)	-	(2.376)	(24.939)	(32.653)
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	16.564
Saldo residual em 31.12.2023	65	115	534	0	-	48	12.837	13.597

(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 2023 e 2022, 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	
	2023	2022
Financiamentos - principal	254.859	167.704
Financiamentos - juros a pagar	742	585
	255.601	168.289
SFH - Circulante	52.219	77.561
SFH - Não Circulante	203.382	90.728

Em 31 de dezembro de 2023, os financiamentos de R\$ 255.601 (R\$ 168.289 em 31 de dezembro de 2022), 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 à capitalização aos estoques, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro 2023, R\$14.516 (R\$12.560 em 31 dezembro de 2022).

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

Ano	Consolidado	
	2023	2022
2022	-	-
2023		6.880
2024	6.075	20.439
2025	99.044	39.211
2026	79.580	24.198
2027	15.543	-
2028	3.140	-
Total	203.382	90.728

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo Inicial	168.289	60.992
Adições	184.312	179.814
Pagamento do principal	(100.519)	(74.766)
Pagamento de juros	(18.893)	(10.522)
Juros e encargos	22.412	12.771
Total	255.601	168.289

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Apice Incorporadora E Urbanizadora	3.943	-	-	-	3.943	-	-	130
Cyr Sul 039 Empreendimentos Imobiliários	2	3.371	-	-	-	-	140	-
Cyr Sul 042 Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	-	-	7.696	57	-
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos Participações	-	-	69.705	-	-	1.191	69.705	14
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	15.419	-	-	-	-	-	-
Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.799	28	-	-	-	-	712	13
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.550	-	-	-	21	83	1.081
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.054	2	-	-	-	-	292	304
Cyrela Sul 028 Empreendimentos Imobiliários Ltda	43.068	-	-	-	-	-	1	11
Cyrela Sul 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	37.380	-	-	10	-
Dgc João Gualberto Ltda	-	-	-	1.258	-	315	1	2
Gcw Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	6.498	-	-	-	-	-	-
Jasper Emp Imob - Eireli	17.741	1	-	19	17.741	2	-	4
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	1.224	-	10	12
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda	-	2.264	-	-	-	-	0	-
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	5.796	-	-	-	-	-	682	1
R.A.P Engenharia Civil Ltda	20.124	17.488	-	-	20.124	-	-	-
Spieker & Ghisleni Ltda	2.038	22	-	-	2.038	-	-	-
Outras 71 SPE's com saldos até R\$1MM	1.070	954	1.561	1.581	555	197	1.075	2.054
	97.634	48.597	71.266	40.238	45.624	9.420	72.768	3.625

A Sociedade possui saldos de mútuo e que totalizam no consolidado R\$86.526 em 31 de dezembro de 2023 (R\$44.654 em 31 de dezembro de 2022). 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 2023 e 2022, 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>2023</u>	<u>2022</u>
(+) Receita total de vendas	2.646.760	2.242.051
(-) Receita total apropriada	(2.082.049)	(1.638.935)
(=) Saldo de receita a apropriar:	(i) 564.712	603.116
(+) Custo total dos imóveis vendidos	1.535.197	1.283.063
(-) Custo total apropriado	(1.199.040)	(930.028)
(=) Saldo de custo a apropriar	(ii) 336.157	353.035
Resultado a apropriar	<u>228.554</u>	<u>250.081</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>2023</u>	<u>2022</u>
Circulante	198.900	163.675
Não Circulante	137.257	189.360
	<u>336.157</u>	<u>353.035</u>

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	2023	2022
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Incorporação ainda não efetivada e demais antecipações	3.451	170
	<u>3.451</u>	<u>170</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados	265	801
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	99.494	62.075
Total de Adiantamento de Clientes	<u>103.210</u>	<u>63.046</u>
Circulante	5.072	9.441
(-) Não Circulante	98.138	53.605

13. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Provisão para garantias de obra (i)	636	838	19.541	18.281
Demais provisões	2.714	-	2.958	-
Provisão para distrato	-	-	(544)	(384)
Total	<u>3.350</u>	<u>838</u>	<u>21.955</u>	<u>17.897</u>
Circulante	3.350	838	12.705	9.426
Não Circulante	-	-	9.250	8.471

- (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	
	2023	2022	2023	2022
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	17.970
2025	-	-	57.337	48.480
2026	-	-	95	143
Parcela no não circulante	-	-	57.432	66.593
Parcela no circulante	-	3	43.530	44.912
Total	-	3	100.962	111.505

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\$ 17.799 no consolidado (R\$26.918 em 31 de dezembro de 2022), com montante no resultado de R\$ (9.120) que está classificada na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas. As estimativas de perda classificadas como possíveis montam R\$3.034 (R\$3.353 em 31 de dezembro 2022).

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Processos Cíveis	8.305	15.887	15.872	25.755
Processos Tributários	-	-	159	72
Processos Trabalhistas	1.013	179	1.768	1.091
Distratos de Clientes (i)	-	-	-	-
	9.318	16.066	17.799	26.918
Circulante	4.416	7.269	8.467	12.369
Não Circulante	4.902	8.797	9.332	14.549

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante				
Cíveis	3.737	7.149	7.073	11.590
Tributárias	-	-	88	48
Trabalhistas	679	120	1.307	731
	4.416	7.269	8.467	12.369
Não Circulante				
Cíveis	4.567	8.738	8.645	14.166
Tributárias	-	-	43	24
Trabalhistas	335	59	644	360
	4.902	8.797	9.332	14.549
Total	9.318	16.066	17.799	26.918

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

Controladora				
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
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
Saldo em 31.12.2022	15.887	-	179	16.066
Adições	351	15	1.626	1.992
Pagamento	(10.347)	-	(1.919)	(12.266)
Reversão	-	(15)	-	(15)
Atualizações	2.413	-	1.128	3.541
Saldo em 31.12.2023	8.304	-	1.014	9.318
Consolidado				
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
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
Saldo em 31.12.2022	25.755	72	1.091	26.918
Adições	986	132	3.314	4.432
Pagamento	(14.968)	-	(2.765)	(17.733)
Reversão	(59)	(59)	-	(118)
Atualizações	4.157	14	129	4.300
Saldo em 31.12.2023	15.871	159	1.769	17.799

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	
	2023	2022	2023	2022
IRPJ	-	-	6	15
CSLL	-	-	4	8
Subtotal	-	-	10	23
PIS	-	-	2	5
COFINS	-	-	10	21
Subtotal	-	-	12	26
Total:	-	-	22	49
Circulante	-	-	12	29
Não Circulante	-	-	10	20

No passivo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
IRPJ	55	160	5.368	4.470
CSLL	24	66	2.836	2.337
Provisão para distratos	-	-	(946)	(639)
Subtotal	79	226	7.258	6.168
PIS	11	25	1.626	1.318
COFINS	50	120	7.512	6.088
Provisão para distratos	-	-	(1.024)	(692)
Subtotal	61	145	8.114	6.714
Total:	140	371	15.372	12.882
Circulante	52	130	7.100	5.287
Não Circulante	88	241	8.272	7.595

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	
	2023	2022	2023	2022
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	8	12
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret	-	-	2	11
	-	-	10	23
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(37)	(151)	(37)	(151)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(2.712)	(1.289)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret	-	-	(4.509)	(4.728)
	(37)	(151)	(7.258)	(6.168)

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:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	299.471	287.839	396.304	370.618

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	
	2023	2022	2023	2022
Corrente	-	-	131	141
Recolhimento diferido	62	145	9.139	7.406
Provisão para distratos	-	-	(1.024)	(692)
	62	145	8.245	6.855

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 2023 e de 2022, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	52.871	68.372	88.666	102.950
alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(17.976)	(23.246)	(30.146)	(35.003)
Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	22.497	26.041	301	907
Adições e exclusões permanentes e outros (i)	(7.395)	(394)	(8.196)	(948)
Créditos fiscais não constituídos (ii)	(3.955)	(4.506)	(8.733)	(9.708)
Lucro presumido ou RET	6.915	2.154	31.847	30.925
Despesa de imposto de renda e contribuição social	86	49	(14.929)	(13.828)
Impostos de Recolhimento Diferido	147	120	(1.102)	(532)
Impostos Correntes	(61)	(71)	(13.827)	(13.296)
	86	49	(14.929)	(13.828)

(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\$428.515 em 31 de dezembro de 2023 (R\$442.857 em 31 de dezembro de 2022).

Em 01 de maio de 2023, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 75.359 conforme a 6ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 75.359.112 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 442.857 para R\$ 518.216, dividido em 518.216.433 quotas.

Em 03 de julho de 2023, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 7.431 conforme a 7ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 7.430.564 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 518.216 para R\$ 525.647, dividido em 525.646.997 quotas.

Em 04 de julho de 2023, foi aprovado a redução de capital no valor de R\$ 40.000 conforme a 8ª Alteração do Contrato Social, mediante o cancelamento de 40.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 525.647 para R\$ 485.647, dividido em 485.646.997 quotas.

Em 01 de novembro de 2023, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 22.868 conforme a 9ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 22.867.733 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 485.647 para R\$ 508.515, dividido em 508.514.730 quotas.

Em 03 de novembro de 2023, foi aprovado a redução de capital no valor de R\$ 80.000 conforme a 10ª Alteração do Contrato Social, mediante o cancelamento de 80.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 508.515 para R\$ 428.515, dividido em 428.514.730 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
	2023	2022	2023	2022	
Ativos Financeiros	102.084	57.148	493.767	453.723	
Caixas e Equivalentes de Caixa	540	112	10.334	11.507	Valor Justo por meio do resultado
Titulos e Valores Mobiliários	49	332	116.071	142.077	Valor Justo por meio do resultado
Conta a Receber	3.861	8.107	321.738	290.719	Custo Amortizado
Créditos a Receber com partes relacionadas	97.634	48.597	45.624	9.420	Custo Amortizado
Conta Correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-	Custo Amortizado
Passivos Financeiros	78.536	41.876	459.401	315.774	
Empréstimos e Financiamentos	-	-	255.601	168.289	Custo Amortizado
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-	3	100.962	111.505	Custo Amortizado
Fornecedores de Bens e Serviços	7.270	1.635	30.070	32.355	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	71.266	40.238	72.768	3.625	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 9,95% 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 7,45% ao ano e 4,97% 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 2023. 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\$5,25 foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$3,94 e R\$2,63, respectivamente.

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

<u>Operação</u>	<u>Posição 2023</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	116.022	CDI	10,39% 12.051	7,79% 9.038	5,19% 6.025
Fundo de investimentos - Diversos Receita projetada	49	CDI	8,66% 4	6,49% 3	4,33% 2
Certificado de depósito bancário Receita projetada	5.102	CDI	8,66% 18	6,49% 13	4,33% 9
	<u>121.173</u>		<u>12.073</u>	<u>9.054</u>	<u>6.036</u>

Passivos Financeiros

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 7,99% a 10.1% 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>Posição 2023</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II Provável</u>	<u>Cenário III Provável</u>
Financiamento de obra Despesa projetada	255.601	TR	9,81% 25.085	10,01% 25.580	10,20% 26.075
	<u>255.601</u>		<u>25.085</u>	<u>25.580</u>	<u>26.075</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 sujeitas 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	
	2023	2022	2023	2022
(+) Dívida atualizada (principal) (i):	-	-	254.859	167.704
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(589)	(444)	(126.405)	(153.584)
Dívida líquida	(589)	(444)	128.454	14.120

(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	
	2023	2022	2023	2022
Receita Bruta	4.023	3.375	535.300	501.553
Incorporação e revenda de imóveis	2.220	2.378	548.783	506.294
Loteamento	-	-	877	5.242
Provisão Para Distrato	-	-	(15.814)	(12.924)
Provisão Para Creditos de Devedores Duvid	44	113	(603)	831
Prestação de serviços e outras	1.759	884	2.057	2.110
Deduções da receita bruta	(532)	(476)	(13.379)	(12.199)
Receita líquida operacional	3.491	2.899	521.921	489.354
Custo das vendas e serviços realizados	(2.396)	(5.099)	(336.898)	(318.921)
Dos imóveis vendidos	(2.396)	(5.099)	(344.485)	(325.162)
Loteamento	-	-	-	(1.762)
Provisão Para Distrato	-	-	8.384	8.881
Da prestação de serviços	-	-	(797)	(878)
Lucro bruto operacional	1.095	(2.200)	185.023	170.433

20. DESPESAS COM VENDAS

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Estandes	(42)	(10)	(20.961)	(15.847)
Indenizações	-	-	-	1
Mídia	(2)	(6)	(11.302)	(10.890)
Ociosidade (i)	(143)	(325)	(7.316)	(7.322)
Outros comerciais	(16)	(12)	(4.072)	(2.498)
Serviços de terceiros - comerciais	(459)	531	(31.103)	(21.192)
	(662)	178	(74.754)	(57.748)

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

21. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aluguel, utilidades e viagens	(7.439)	(1.740)	(1.858)	(1.720)
Honorários da Administração	(504)	(504)	(504)	(504)
Indenizações	(709)	(2.920)	(17.734)	(5.983)
Outros administrativos	(2.164)	(862)	(1.598)	(1.455)
Participação dos empregados	(1.829)	(650)	(1.258)	(3.346)
Salários e Encargos	(12.266)	(6.967)	(15.769)	(16.959)
Serviços de terceiros - adm.	(1.221)	(1.767)	(4.009)	(3.795)
	(26.132)	(15.410)	(42.730)	(33.762)

22. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas Financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	-	(22.550)	(12.907)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(31)	(44)	(37)	(49)
Capitalização de juros	-	-	15.877	10.528
Despesas bancárias	(18)	(25)	(629)	(437)
Descontos concedidos	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(45)	(83)	(456)	(542)
	(94)	(152)	(7.795)	(3.407)
Receitas Financeiras:				
Rendimentos de aplicação financeira	147	272	15.777	15.473
Variações monetárias	21	7	752	528
Descontos obtidos	-	2	81	36
Juros Ativos Diversos	10.011	5.319	6.474	5.800
Outras receitas financeiras	459	202	972	714
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(488)	(270)	(506)	(286)
	10.150	5.532	23.550	22.265
Resultado Financeiro	10.056	5.380	15.755	18.858

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) Living: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living, tanto da controladora como das “joint ventures”.

(iii) MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Minha Casa Minha Vida”, 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 - 2023				
	Cyrela	Living+MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	448.107	75.247	(1.433)	-	521.921
Custo das vendas e serviços	(284.935)	(54.872)	2.909	-	(336.898)
Lucro bruto operacional	163.172	20.375	1.476	-	185.023
Despesas operacionais	(80.344)	(26.797)	-	(4.971)	(112.112)
Lucro bruto antes do resultado financeiro	82.828	(6.422)	1.476	(4.971)	72.911
Ativo total	1.051.704	133.270	-	58.877	1.243.851
Passivo total	471.435	48.444	-	113.544	633.423
Patrimônio líquido	580.269	84.826	-	(54.667)	610.428

	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

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\$803 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\$803: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Outras - R\$1.258: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) Garantias contratuais: R\$97

c) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores – R\$ 60.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 01 de abril de 2024, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 37.182 conforme a 11ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 37.182.411 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 428.515 para R\$ 465.697, dividido em 465.697.141 quotas.

Em 02 de abril de 2024, foi aprovado a redução de capital no valor de R\$ 60.000 conforme a 12ª 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\$ 465.697 para R\$ 405.697, dividido em 405.697.141 quotas.

26. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 18 de outubro de 2024.
