



CSul Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ: 17.532.265/0001-33

Balanco patrimonial

31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | dez/21 | dez/20 | dez/21 | dez/20 |
| Ativo circulante | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 20.249 | 2.454 | 66.755 | 6.818 |
| Contas a receber | - | - | 31.664 | 1.103 |
| Estoques | - | - | 10.198 | 643 |
| Adiantamentos | 9 | 5 | 65 | 19 |
| Dividendos a receber | 3.399 | 12.900 | - | 12.900 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos antecipadamente | - | - | 667 | 619 |
| Tributos pagos antecipadamente | - | - | 1.024 | 1.006 |
| Tributos a recuperar | 33 | 15 | 66 | 123 |
| Outros créditos | 4 | 5 | 794 | 326 |
| Total do ativo circulante | 23.694 | 15.379 | 111.233 | 23.557 |
| Ativo não circulante | | | | |
| Contas a receber | - | - | 25.575 | 1.746 |
| Estoques | - | - | 258.241 | 274.467 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 6.311 | 4.298 | - | - |
| Dividendos a receber | - | 14.149 | - | 14.149 |
| Investimentos | 370.886 | 344.784 | 17.305 | 44.229 |
| Imobilizado | 380 | 373 | 1.280 | 1.289 |
| Intangível | 7 | 9 | 7 | 9 |
| Total do ativo não circulante | 377.584 | 363.613 | 302.408 | 335.889 |
| Total do ativo | 401.278 | 378.992 | 413.641 | 359.446 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | dez/21 | dez/20 | dez/21 | dez/20 |
| Passivo circulante | | | | |
| Fornecedores | 275 | 158 | 343 | 196 |
| Imposto de renda e contribuição social | - | - | 1.490 | 442 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 112 | 72 | 1.830 | 334 |
| Dividendos a pagar | 4.450 | 12.942 | 6.698 | 12.942 |
| Empréstimo de partes relacionadas | 357 | - | - | 357 |
| Outras contas a pagar | 1.333 | - | 6.457 | 5.952 |
| Antecipação de recebíveis imobiliários | - | - | 1.152 | - |
| Devolução de capital social a liquidar | 30.000 | - | 30.000 | - |
| Total do passivo circulante | 36.527 | 13.172 | 47.970 | 20.223 |
| Passivo não circulante | | | | |
| Antecipação de recebíveis imobiliários | - | - | 5.942 | - |
| Empréstimo de partes relacionadas | 61.842 | 47.499 | - | - |
| Adiantamento de clientes | - | - | 49.091 | 20.902 |
| Obrigações tributárias diferidas | - | - | 3.428 | - |
| Total do Passivo não circulante | 61.842 | 47.499 | 58.461 | 20.902 |
| Patrimônio líquido | | | | |
| Capital social | 286.161 | 315.860 | 286.161 | 315.860 |
| Reserva de Lucros | 16.748 | 2.461 | 16.748 | 2.461 |
| Total do patrimônio líquido | 302.909 | 318.321 | 302.909 | 318.321 |
| Participação dos não controladores | - | - | 4.301 | - |
| Total do passivo e do patrimônio líquido | 401.278 | 378.992 | 413.641 | 359.446 |

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luis Barreiro

Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033



Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | dez/21 | dez/20 | dez/21 | dez/20 |
| Receita operacional líquida | - | - | 31.925 | 6.364 |
| Custo das unidades vendidas | - | - | (12.811) | (5.874) |
| Lucro Bruto | - | - | 19.114 | 490 |
| Despesas gerais e administrativas | (6.696) | (5.439) | (13.281) | (7.343) |
| Participação nos lucros das empresas investidas | 25.050 | 19.013 | 5.516 | 20.398 |
| Outras receitas operacionais | 240 | - | 3.182 | 7 |
| Resultado antes das receitas e despesas financeiras e tributos | 18.593 | 13.574 | 14.532 | 13.552 |
| Despesas financeiras | (6) | (11) | (1.847) | (14) |
| Receitas Financeiras | 150 | 60 | 7.354 | 249 |
| Resultado financeiro líquido | 144 | 49 | 5.507 | 235 |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | 18.737 | 13.623 | 20.039 | 13.787 |
| IRPJ e CSLL | - | - | (1.224) | (164) |
| Resultado do exercício | 18.737 | 13.623 | 18.815 | 13.623 |
| Participação dos não controladores | - | - | (77) | - |
| LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO | 18.737 | 13.623 | 18.737 | 13.623 |

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luis Barreiro

Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

| | Capital social Subscrito | Capital a Integralizar | Reserva de Lucros | Resultado Acumulado | Total do patrimônio líquido |
|---|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2019 | 345.797 | - | 14.270 | - | 360.067 |
| Resultado do exercício | - | - | - | 13.623 | 13.623 |
| Constituição de Reserva Legal | - | - | 681 | (681) | - |
| Distribuição de Dividendos (proposta) | - | - | (12.490) | (12.942) | (25.432) |
| Emissão de ações | 63 | (63) | - | - | - |
| Capital a integralizar | - | 63 | - | - | 63 |
| Redução de capital | (30.000) | - | - | - | (30.000) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | 315.860 | - | 2.461 | - | 318.321 |
| Resultado do exercício | - | - | - | 18.737 | 18.737 |
| Constituição de Reserva Legal | - | - | 937 | (937) | - |
| Distribuição de Dividendos | - | - | - | (4.450) | (4.450) |
| Capital a integralizar | - | 301 | - | - | 301 |
| Emissão de ações | 301 | (301) | - | - | - |
| Redução de Capital | (30.000) | - | - | - | (30.000) |
| Reserva de lucros a realizar | - | - | 13.350 | (13.350) | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | 286.161 | - | 16.748 | - | 302.909 |

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luis Barreiro

Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033



CSul Desenvolvimento Urbano S.A.

CNPJ: 17.532.265/0001-33

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|-------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | dez/21 | dez/20 | dez/21 | dez/20 |
| Resultado do exercício | 18.737 | 13.623 | 18.737 | 13.623 |
| Resultado Abrangente | <u>18.737</u> | <u>13.623</u> | <u>18.737</u> | <u>13.623</u> |

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luis Barreiro

Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033



Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | dez/21 | dez/20 | dez/21 | dez/20 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Resultado do exercício | 18.737 | 13.623 | 18.815 | 13.623 |
| Ajustes para reconciliar o resultado do exercício | | | | |
| Depreciações e amortizações | 78 | 69 | 113 | 99 |
| Participação nos lucros das empresas investidas | (22.109) | 1.048 | (5.516) | (337) |
| Ganho na aquisição de participação | (3.182) | - | (3.182) | - |
| Ajuste a valor presente de ativos | - | - | (6.456) | - |
| Encargos financeiros de financiamento | - | - | 1.796 | - |
| Ajuste a valor recuperável de ativos | - | - | - | (200) |
| | (6.476) | 14.740 | 5.570 | 13.185 |
| (Aumento) / redução dos ativos operacionais | | | | |
| (Aumento) / redução em contas a receber | - | - | 23.902 | 1.205 |
| (Aumento) / redução tributos a recuperar | (18) | (4) | (8) | (975) |
| (Aumento) / redução adiantamentos | (4) | 60 | (2) | 67 |
| (Aumento) / redução em estoques | - | - | 6.671 | 706 |
| (Aumento) / redução outros créditos | 1 | 5 | 1.959 | 226 |
| Aumento / (redução) dos passivos operacionais | | | | |
| Aumento / (redução) em fornecedores | 117 | 112 | 95 | 135 |
| Aumento / (redução) adiantamentos de clientes | - | - | 28.189 | 13.657 |
| Aumento / (redução) obrigações trabalhistas e tributárias | 40 | 44 | (1.307) | 104 |
| Aumento / (redução) outras contas a pagar | - | (153) | (3.033) | 5.777 |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | (6.340) | 14.804 | 62.036 | 34.087 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | - | - | 1.048 | 251 |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | (6.340) | 14.804 | 63.084 | 34.338 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | | |
| Aporte de capital | - | 63 | - | 63 |
| Dividendos recebidos | 30.091 | 6.899 | 5.767 | 6.899 |
| Aquisição de imobilizado | (83) | (62) | (96) | (80) |
| Aquisição de investimentos | (1.667) | - | (277) | (476) |
| Venda de investimentos | - | - | 5.476 | - |
| Lucros distribuídos investidas | - | 3.863 | - | - |
| Integralização de capital nas investidas | (8.504) | - | - | - |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 2.239 | (4.312) | - | - |
| Caixa líquido gerado pelas atividade investimento | 22.076 | 6.451 | 10.870 | 6.406 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | | |
| Captação de empréstimos com partes relacionadas | 18.517 | 30.960 | (357) | - |
| Pagamento de empréstimos com partes relacionadas | (3.817) | (6.475) | - | - |
| Aporte de capital | 301 | - | 301 | - |
| Redução de capital pago aos acionistas | - | (30.000) | - | (30.000) |
| Dividendos pagos | (12.942) | (13.482) | (10.694) | (13.482) |
| Pagamento de financiamentos | - | - | (3.267) | - |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | 2.059 | (18.997) | (14.017) | (43.482) |
| Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes | 17.795 | 2.258 | 59.937 | (2.738) |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| No início do exercício | 2.454 | 196 | 6.818 | 9.556 |
| No final do exercício | 20.249 | 2.454 | 66.755 | 6.818 |
| Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes | 17.795 | 2.258 | 59.937 | (2.738) |

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luis Barreiro
Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033