

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

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

ATIVO	Controladora		Consolidado	
	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
ATIVO CIRCULANTE				
Caixa e equivalentes de caixa	18.960	20.249	48.679	66.755
Contas a receber - CP	-	-	23.552	31.664
Estoques	-	-	10.487	10.198
Adiantamentos	39	9	54	65
Dividendos a receber	-	3.399	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos antecipadamente	-	-	223	667
Tributos pagos antecipadamente	-	-	501	1.024
Tributos a recuperar	164	33	244	66
Outros créditos	3.527	4	11.851	794
Total do ativo circulante	22.690	23.694	95.591	111.233
ATIVO NÃO CIRCULANTE				
Contas a receber - LP	-	-	25.139	25.575
Estoques LP	-	-	240.067	258.241
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.133	6.311	-	-
Empréstimo a partes relacionadas	-	-	1.887	-
Investimentos	388.701	370.886	17.312	17.305
Imobilizado	468	380	1.390	1.280
Intangível	4	7	4	7
Total do ativo não circulante	393.306	377.584	285.799	302.408
TOTAL DO ATIVO	415.996	401.278	381.390	413.641
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
PASSIVO CIRCULANTE				
Fornecedores	307	275	2.422	343
Imposto de renda e contribuição social	-	-	573	1.490
Obrigações trabalhistas e tributárias	460	112	747	1.830
Dividendos a pagar	6.520	4.450	6.520	6.698
Empréstimo de partes relacionadas	1.413	357	-	-
Outras contas a pagar	-	1.333	5.123	6.457
Antecipação de Recebíveis Imobiliários - CP	-	-	998	1.152
Devolução de capital social a liquidar	-	30.000	5.779	30.000
Total do passivo circulante	8.700	36.527	22.162	47.970
PASSIVO NÃO CIRCULANTE				
Antecipação de Recebíveis Imobiliários - LP	-	-	4.116	5.942
Empréstimo de partes relacionadas - LP	96.306	61.842	33	-
Adiantamento de clientes	-	-	36.552	49.091
Obrigações tributárias diferidas	-	-	2.080	3.428
Total do passivo não circulante	96.306	61.842	42.781	58.461
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital social	286.661	286.161	286.661	286.161
Reserva de Lucros	24.330	16.748	24.330	16.748
Total do patrimônio líquido	310.991	302.909	310.991	302.909
Participação dos não controladores	-	-	5.456	4.301
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	415.996	401.278	381.390	413.641

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
Demonstrações dos resultados
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	-	-	86.007	31.925
Custo das unidades vendidas	-	-	(49.640)	(12.811)
Lucro Bruto	-	-	36.367	19.114
Despesas gerais e administrativas	(8.953)	(6.696)	(13.582)	(13.281)
Participação nos lucros das empresas investidas	34.098	25.050	700	5.516
Outras Receitas e despesas	1.453	240	244	3.182
Resultado antes do resultado financeiro	26.598	18.594	23.729	14.531
Despesas financeiras	(10)	(6)	(1.321)	(1.847)
Receitas Financeiras	864	150	9.236	7.354
Resultado financeiro líquido	854	144	7.915	5.507
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	27.452	18.738	31.644	20.038
IRPJ e CSLL	-	-	(3.686)	(1.224)
Resultado do Exercício	27.452	18.738	27.958	18.814
Participação dos não controladores	-	-	(507)	(77)
LUCRO/(PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	27.452	18.738	27.452	18.737

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Capital social Subscrito	Capital a integralizar	Reserva de lucros		Lucro/Prejuízo Acumulado	Patrimônio Líquido
			Reserva legal	Reserva de lucros a realizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	315.860	-	2.460	1	-	318.321
Resultado do exercício	-	-	-	-	18.737	18.737
Constituição de Reserva Legal	-	-	937	-	(937)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(4.450)	(4.450)
Emissão de ações	-	301	-	-	-	301
Capital a integralizar	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	-	3.397	13.351	-	302.909
Resultado do exercício	-	-	-	-	27.452	27.452
Constituição de Reserva Legal	-	-	1.373	-	(1.373)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(6.520)	(6.520)
Dividendos distribuídos	-	-	-	(13.349)	-	(13.349)
Emissão de ações	500	-	-	-	-	500
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	19.559	(19.559)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	286.661	-	4.770	19.561	-	310.991

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

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Resultado do exercício	27.452	18.737	27.452	18.737
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício				
Depreciações e amortizações	92	78	135	113
Participação nos lucros das empresas investidas	(30.500)	(22.109)	(4)	(5.516)
Participação dos não controladores	-	-	1.155	-
Ganho na aquisição de participação	-	(3.182)	-	(3.182)
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	-	(1.095)	(6.456)
Juros sobre financiamento	-	-	777	1.796
Impostos diferidos	-	-	(1.348)	-
	(2.956)	(6.476)	27.072	5.492
(Aumento) / redução dos ativos operacionais				
Contas a receber	-	-	9.643	23.902
Tributos a recuperar	(131)	(18)	345	(8)
Adiantamentos	(30)	(4)	11	(2)
Estoques	-	-	17.885	6.671
Outros créditos	(3.523)	1	(11.057)	1.959
Aumento / (redução) dos passivos operacionais				
Fornecedores	32	117	2.079	95
Adiantamentos de clientes	-	-	(12.539)	28.189
Obrigações trabalhistas e tributárias	348	40	(1.083)	(1.307)
Outras contas a pagar	(1.333)	-	(1.334)	(2.955)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(7.593)	(6.340)	31.022	62.036
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(473)	1.048
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(7.593)	(6.340)	30.549	63.084
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Dividendos recebidos	3.399	30.091	-	5.767
Aquisição de imobilizado	(178)	(83)	(243)	(96)
Aquisição de investimentos	-	(1.667)	(3)	(277)
Venda de investimentos	-	-	-	5.476
Lucros distribuídos investidas	3.660	-	-	-
Integralização de capital nas investidas	(8.497)	(8.504)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.427	2.239	-	-
Redução de capital	7.713	-	-	-
Baixa de investimentos	5.560	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	18.084	22.076	(246)	10.870
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Empréstimos com partes relacionadas	-	-	(1.887)	-
Captação de empréstimos com partes relacionadas	50.377	18.517	33	(357)
Pagamento de empréstimos com partes relacionadas	(14.857)	(3.817)	-	-
Aporte de capital	500	301	500	301
Redução de capital pago aos acionistas	(30.000)	-	(24.221)	-
Dividendos pagos	(11.280)	(12.942)	(13.528)	(10.694)
Dividendos a pagar	(6.520)	-	(6.520)	-
Pagamento de financiamentos	-	-	(2.757)	(3.267)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(11.780)	2.059	(48.380)	(14.017)
Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes	(1.289)	17.795	(18.076)	59.937
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	20.249	2.454	66.755	6.818
No final do exercício	18.960	20.249	48.679	66.755
Aumento / (redução) líquido no caixa e equivalentes	(1.289)	17.795	(18.076)	59.937

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

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	dez/22	dez/21	dez/22	dez/21
Lucro do exercício	27.452	18.837	27.452	18.837
Resultado Abrangente	27.452	18.837	27.452	18.837

Diretores: Maury Fonseca Bastos e Gustavo Luis Barreiro

Contadora: Marina Sena Pedrosa - CRC/MG 122033