Publicado na Folha de S.Paulo em 28/04/2023.

VMSS Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

CNPJ nº 09.231.462/0001-94

Relatório da Administração

Senhores acionistas, atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício social findo em 31/12/2022.

Balanços Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

Ativo	Notas	2022	2021
Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	6	12
Títulos e valores mobiliários	4	94	41
Contas a receber	5	647	689
Imóveis a comercializar	6	457	293
Demais contas		1	2
		1.205	**1.037**
Não Circulante			
Contas a receber	5	758	1.181
Créditos a receber com partes relacionadas	8	954	932
Impostos e contribuições a compensar		67	111
Demais contas		144	176
		1.923	**2.400**
Total do ativo		**3.128**	**3.437**

Passivo e patrimônio líquido	Notas	2022	2021
Circulante			
Fornecedores de bens e serviços		15	50
Provisão para manutenção de imóveis		-	3
Impostos e contribuições a recolher		11	15
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7	48	55
Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	1.820	1.690
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	9	184	186
Demais contas		4	-
		2.082	**1.999**
Não Circulante			
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	9	184	172
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	7	74	98
		258	**270**
Patrimônio líquido	10		
Capital social		2.315	2.315
Lucros/Prejuízos Acumulados		(1.527)	(1.147)
Total do patrimônio líquido		**788**	**1.168**
Total do passivo e patrimônio líquido		**3.128**	**3.437**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Resultados do Exercício para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

	Notas	2022	2021
Receita bruta operacional			
Incorporação e revenda de imóveis		(423)	788
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa		284	(1.187)
		(139)	**(399)**
Deduções da receita bruta		9	(17)
Receita líquida operacional		**(130)**	**(416)**
Dos imóveis vendidos		(41)	(1.858)
Custo das vendas e serviços realizados		**(41)**	**(1.858)**
Lucro (Prejuízo) bruto operacional	11	**(171)**	**(2.274)**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas		(89)	(30)
Despesas gerais e administrativas	12	(126)	(370)
Resultado de participações societárias:			
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(21)	40
Prejuízo bruto antes do resultado financeiro		**(407)**	**(2.634)**
Resultado Financeiro	13	**21**	**337**
Despesas financeiras		(1)	(6)
Receitas financeiras		22	343
Lucro (Prejuízo) Líquido antes do IR e CS		**(386)**	**(2.297)**
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	7	14	(10)
Corrente		(8)	(103)
		6	**(113)**
Prejuízo líquido do exercício		**(380)**	**(2.410)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Resultados Abrangentes para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Milhares de Reais)

	2022	2021
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(380)	(2.410)
Resultado Abrangente Total do Exercício, Líquido de Impostos	**(380)**	**(2.410)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais - R$)

	Integralizado	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de Dezembro de 2020	**30.911**	**(15.333)**	**15.578**
Transações de capital:			
Aumento (redução) de capital	(28.596)	16.596	(12.000)
Resultados do período:	-	-	-
Prejuízo líquido do período	-	(2.410)	(2.410)
Em 31 de Dezembro de 2021	**2.315**	**(1.147)**	**1.168**
Transações de capital:			
Resultados do período:	-	-	-
Prejuízo líquido do período	-	(380)	(380)
Em 31 de Dezembro de 2022	**2.315**	**(1.527)**	**788**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais - R$)

	2022	2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social.	(386)	(2.297)
Ajustes por:		
Impostos diferidos	(17)	12
Provisões para garantia	205	1.858
Rendimentos de titulos e valores mobiliários	(7)	(242)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	10	(304)
Provisões para risco de crédito	(284)	1.187
	(479)	**214**
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	749	(524)
Imóveis a comercializar	(164)	-
De partes relacionadas	108	988
Impostos e contribuições a compensar	44	417
Demais contas ativo	33	201
Impostos e contribuições a recolher	(11)	(23)
Fornecedores de Bens e Serviços	(35)	7
Provisão para manutenção de imóveis	(208)	(1.928)
Outros passivos	4	(44)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	41	(692)
Impostos e contribuições pagos	(1)	(96)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	40	(788)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Titulos e Valores Mobiliários	(46)	12.779
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	(46)	12.779
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Aumento/Redução de capital	-	(12.000)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	-	(12.000)
(Redução) Aumento do Caixa e Equivalentes de Caixa	**(6)**	**(8)**
Saldo inicial	12	20
Saldo final	6	12
(Redução) Aumento do Caixa e Equivalentes de Caixa	**(6)**	**(8)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras *(Em milhares de Reais)*

1. Contexto Operacional: A VMSS Empreendimento Imobiliário SPE S.A. ("Empresa") foi constituída em 21 de novembro de 2007 sob o nome CBR 800 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e foi transformada em sociedade anônima de capital fechado em 21 de maio de 2008. A Empresa possui sede na Rua do Rocio, 109 - 3º andar, sala 01 - São Paulo - SP e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação do empreendimento imobiliário em terreno situado na Avenida Tancredo Neves, 2.915 e 2.915/B, na cidade de Salvador, Estado da Bahia. Os empreendimentos administrados pela Empresa são os seguintes: (a) o empreendimento CEO Shopping Salvador, que foi lançado em junho de 2008 e concluído em janeiro de 2014; e (b) o empreendimento Condomínio Mandarim Salvador Shopping, que foi lançado em maio de 2008 e concluído em 22 de novembro de 2012. A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é responsável pela gestão das operações da Empresa e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas: 2.1 Apresentação e base de preparação: (i) *Declaração de conformidade:* As demonstrações financeiras da Empresa foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47). A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. (ii) *Base de elaboração:* As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Empresa em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional. 2.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas: As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, 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 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 Empresa ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. (ii) *Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes:* A Empresa mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado em premissas que consideram o histórico de suas operações correntes e suas estimativas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos. (iii) *Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis:* A Empresa reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis (Nota 10). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Empresa está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas. 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. 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"; c. 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"; d. Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis"; e. 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; f. 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; g. As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas. h. Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. *Instrumentos Financeiro:* Os principais instrumentos financeiros da Empresacompreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, entre outros. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir: *(i) Ativos financeiros:* Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e recebíveis. A Empresa determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro. Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os diretos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Empresa transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Empresa não transfere nem retêm substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo. Os ativos financeiros da Empresa incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e outros. *(ii) 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 Empresa gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado. A Empresa não adota a prática contábil de *Hedge Accounting. (iii) Passivos financeiros:* Passivos financeiros ao custo amortizado: Os outros passivos financeiros, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado. *Caixa e equivalentes de caixa:* A Empresa classifica nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias. *Títulos e valores mobiliários:* Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários e fundos de investimentos exclusivos. São classificados como valor justo por meio do resultado, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável. *Imóveis a comercializar: (i) Formação do custo:* Os imóveis prontos a comercializar, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos. O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra. *(ii) Capitalização de encargos financeiros:* Os juros dos financiamentos para construção, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários, são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência dos seguintes fatos: (i) que as atividades necessárias para a construção ou para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso; e (ii) que os custos com empréstimos, financiamentos e certificados de recebíveis e debêntures estejam sendo incorridos. Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas integralmente apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas. *Contas a Receber:* O saldo da rubrica "Contas a receber" é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não será capaz de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Empresa considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para créditos de realização duvidosa. Caso existam indícios de que o valor registrado é menor que o valor recuperável do contas a receber, a provisão é constituída. *Fornecedores de bens e serviços:* Refere-se, substancialmente, a gastos operacionais e com serviços administrativos. *Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido: (i) Imposto de renda e contribuição social correntes:* O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício. O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Conforme facultado pela legislação tributária, optamos pelo regime de lucro presumido. Para essa sociedade, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição. Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime 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, 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. Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. *Obrigações a pagar por partes relacionadas:* Os saldos das transações entre a empresa e seus sócios, são registrados em conta de "Partes relacionadas" ativa ou passiva *Demais ativos e passivos:* Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos. *Provisões: (i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis:* A Empresa é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis e remotas são apenas divulgados em nota explicativa. Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Empresa. *(ii) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes:* A Empresa constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas, conforme premissas definidas pela Empresa. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado, conforme nota explicativa nº 2.3.1 i). *Impostos sobre vendas:* No regime de tributação de lucro presumido, de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta. 2.4 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas: Embora a adoção antecipada seja permitida, a Empresa a não adotou as normas novas e abaixo relacionadas:

Norma	CPC	Tema	Vigência
Alterações CPC 15	CPC 15	Referência à Estrtura Conceitual	Não definido
Alterações CPC 26	CPC 26	Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante	Não definido
Alterações CPC 26	CPC 26	Divulgação de Políticas Contábeis	Não definido
Alterações CPD 23	CPC 23	Definição de Estimativas Contábeis	Não definido

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

3. Caixa e Equivalente de Caixa: A Empresa tem como caixa e equivalente de caixa no montante de R$ 6 em 31 de dezembro de 2022 (R$12 em 31 de dezembro de 2021).

4. Títulos e Valores Mobiliários

	2022	2021
Fundos de investimentos (i)	94	41
	94	**41**

(i) A Companhia possui aplicação em fundo de investimento exclusivo do grupo Cyrela administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa de 106,92% do CDI.

5. Contas a Receber

	2022	2021
Incorporação e revenda de imóveis		
Contas a receber de vendas apropriadas	3.001	3.751
(-) Provisão para risco para crédito (i)	(1.595)	(1.880)
Total Contas a Receber	1.405	1.870
Circulante	**647**	**689**
Não Circulante	**758**	**1.181**

(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. O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês.

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

	2022	2021
12 meses	647	582
24 meses	192	262
36 meses	118	225
48 meses	105	136
Acima de 48 meses	343	665
	1.405	**1.870**

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida, como segue: Em 31 de dezembro de 2022 o montante das parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis era de R$ 1.725 (R$ 1.541 em 31 de dezembro de 2021).

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

	2022	2021
Imóveis Concluídos	444	285
Encargos capitalizados ao estoque	13	8
	457	**293**

7. Operações Tributárias: 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, quadro com os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimento diferidos:

	2022	2021
IRPJ	39	48
CSLL	20	25
	59	**73**
PIS	11	14
COFINS	53	66
	64	80
Total	**123**	**153**
Circulante	**48**	**55**
Não circulante	**74**	**98**

8. Partes Relacionadas: Os saldos em partes relacionadas são assim apresentados:

	Ativo		Passivo	
	2022	2021	2022	2021
Cyrela Brazil Realty S/A (i)	-	-	47	29
Ourico Emp. Ltda (ii)	-	-	22	23
Cyrela Nordeste Emp. Imob. (iii)	19	-	923	827
NE 300 Participações S/A (iv)	932	932	665	665
JCPM Partic. e Investimentos (v)	3	-	163	146
	954	**932**	**1.820**	**1.690**

(i) Refere-se, substancialmente, a nota de débito; (ii) Refere-se, substancialmente, redução de capital; (iii) Refere-se, substancialmente, a aportes no período; (iv) Refere-se, substancialmente, dividendos a receber no ativo e participação a pagar no passivo; (v) Refere-se, substancialmente, a aportes no período. Inicialmente reconhecido pelo seu valor justo e para os itens relacionados acima não há incidência/correção de juros aplicável de acordo com a natureza da operação e/ou contratos.

9. Provisões para Riscos Cíveis e Trabalhista: Em 31 de dezembro 2022 as ações com risco provável estão representadas no montante de R$368 (R$358 em 31 de dezembro 2021).

	2022	2021
Provisões Para Riscos Tributários	85	114
Provisões Para Riscos Cíveis	283	244
	368	**358**

As estimativas de perda classificadas como possíveis está representada no montante R$ 53 (Não possui saldo em 31 de dezembro 2021) e não há ações classificadas como remotas.

As movimentações podem ser assim apresentadas:

	Cível	Tributária	Total
Saldo em 31.12.2021	**244**	**114**	**358**
Adições	-	-	-
Pagamento	(28)	-	(28)
Reversão	-	(38)	(38)
Atualizações	68	9	76
Saldo em 31.12.2022	**284**	**85**	**368**

10. Patrimônio Líquido: a) Capital social: O capital social está no montante de R$2.315 em 31 de dezembro de 2022 (R$ 2.315 em 31 de dezembro de 2021) está representado por 2.315 ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal.

	2022 e 2021		
Descrição	% - Participação	Nº de Quotas	R$
Cyrela Nordeste Empreendimento Imobiliario Ltda	85%	1.966.717	1.967
Ourico Empreendimentos Ltda	0%	1.185	1
NE1100 Participações Ltda	15%	347.277	347
Total	**100%**	**2.315.179**	**2.315**

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

11. Lucro/Prejuízo Bruto: A seguir está apresentada a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentados na demonstração do resultado:

	2022	2021
Receita Bruta Operacional		
Incorporação e Revenda de Imóveis	(423)	788
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	284	(1.187)
Deduções da Receia Bruta	9	(17)
Receita Líquida Operacional	(130)	(416)
Custo de Vendas dos imóveis vendidos	(41)	(1.858)
Lucro/(Prejuízo) Bruto Operacional	**(171)**	**(2.274)**

12. Despesas Gerais e Administrativas: Os principais gastos incorridos nos períodos podem ser assim apresentados:

	2022	2021
Aluguel, utilidades e viagens	20	(1)
Indenizações	(28)	(248)
Outros administrativos	(6)	(31)
Serviços de terceiros - adm.	(112)	(90)
	(126)	**(370)**

13. Resultado Financeiro: As principais despesas e receitas incorridos no exercício podem ser assim apresentadas:

	2022	2021
Despesas Financeiras		
Despesas Bancárias	-	(1)
Outras Despesas Financeiras	(1)	(5)
	(1)	(6)
Receitas Financerias		
Rendimentos de Aplicações	7	242
Juros ativos diversos	6	92
Descontos Obtidos	-	9
Outras receitas financeiras	8	1
	22	343
Resultado Financeiro Liquido	**21**	**337**

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

	2022	2021
Ativos financeiros	**2.459**	**2.855**
Avaliados pelo valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	6	12
Títulos e valores mobiliários (i)	94	41
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Contas a receber	1.405	1.870
Créditos com partes relacionadas	954	932
Passivos financeiros	**1.835**	**1.743**
Avaliados pelo método do custo amortizado:		
Provisão para manutenção de imóveis	-	3
Fornecedores de bens e serviços	15	50
Obrigações com partes relacionadas	1.820	1.690

A Empresa possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, então neste cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46, que requer que a Empresa faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir: (i) Nível 1 - São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração. (ii) Nível 2 - São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1. (iii) Nível 3 - Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

b) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Caixas e Equivalente de caixa

Operação	Posição 12/2022	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	94	CDI	14,59%	10,94%	7,30%
Receita projetada			14	10	7

Contas a receber por venda e revenda de imóveis

Operação	Posição 12/2022	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	1.405	IGPM	4,07%	3,06%	2,04%
Receita projetada			57	43	29

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital: Os principais riscos de mercado aos quais a Empresa está exposta na condução das suas atividades são: (i) Risco de mercado: O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos. (ii) Risco de taxa de juros: Os resultados da empresa estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI. (iii) Risco de liquidez: O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Empresa, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Empresa. (iv) Derivativos: Em 31 de dezembro de 2022 e 2022, a Empresa não possuiu operações com instrumentos financeiros derivativos. (v) Seguros: Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Empresa não possuiu seguros contratados.

15. Aprovação das Demonstrações Financeiras: Em xx de xxx de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela Diretoria, as quais contemplam os eventos subsequentes ocorridos após 31 de dezembro de 2022, estando aprovadas para divulgação.

A Diretoria

Raquel Alves de Araújo Tonhatto

Contadora - CRC: 1SP 281214

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e Administradores da

VMSS Empreendimento Imobiliário SPE S.A. - São Paulo - SP

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da VMSS Empreendimento Imobiliário SPE S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da VMSS Empreendimento Imobiliário SPE S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfases:** Conforme descrito na nota explicativa nº 2.(i), às demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, certos gastos da Companhia são assumidos pelo acionista controlador. Portanto, caso a Companhia operasse de forma isolada, as demonstrações financeiras poderiam apresentar alterações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. **Outros assuntos:** *Demonstrações financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor:* O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi conduzido sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem modificação, com data de 30 de maio de 2022. **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com a Administração 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 nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de março de 2023

Deloitte Touche Tohmatsu
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

Deloitte.

Assinado por EMPRESA FOLHA DA MANHA S A:60579703000148 em 27/04/2023 17:05:05 com o número de série 2AA71D011FE70A53.

ITI Instituto Nacional de Tecnologia da Informação

http://publicidadelegal.folha.uol.com.br/documento/25913

ICP Brasil