



CBR 024 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras

em 31 de dezembro de 2023

com Relatório dos Auditores Independentes

CBR 024 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **CBR 024 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”)** 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 nesta data, assim como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CBR 024 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2023 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “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, 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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações financeiras 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 Companhia, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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, 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, 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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.

Como parte da 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, 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 procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras 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 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 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 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, 13 de setembro de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Henrique Silva Premoli

Contador CRC 1SP-250.993/O-6

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
 BALANÇOS PATRIMONIAIS FUNDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 e 2022
 (Em Milhares de Reais)

ATIVO		Notas	2023	2022	PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO		Notas	2023	2022
Circulante			118	2.258	Circulante		12.681	11.915	
Caixa e Equivalentes de Caixa	3		3	4	Fornecedores de bens e serviços		-	128	
Títulos e valores mobiliários	4		75	2.239	Empréstimos e financiamentos	8	10.924	11.622	
Demais contas			40	15	Impostos e contribuições a recolher		60	73	
Não Circulante			266.103	267.489	Obrigações a pagar com partes relacionadas	7	1.609	5	
Realizável a longo prazo			266.102	263.281	Demais contas		88	87	
Créditos a receber com partes relacionadas	7		385	385	Não Circulante		29.765	42.388	
Impostos e contribuições a compensar			17	5	Exigível a longo prazo		29.765	42.388	
Imóveis a comercializar	5		265.700	262.891	Empréstimos e financiamentos	8	29.765	42.388	
Investimentos em controladas e coligadas	6		1	4.208	Patrimônio líquido		223.775	215.444	
Imobilizado			-	-	Capital social	9	302.444	290.837	
Intangível			-	-	Lucros/Prejuízos Acumulados		(84.608)	(75.393)	
					Adiantamento para futuro aumento de capital	9	5.939	0	
					Lucros/Prejuízos no período				
TOTAL DO ATIVO			266.221	269.747	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		266.221	269.747	

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
 (Em Milhares de Reais)

DESCRIÇÃO	NOTAS	2023	2022
Receitas (despesas) operacionais		55	803
Despesas gerais e administrativas		(22)	(5)
Resultado de participações societárias:		(4.208)	(0)
Equivalência patrimonial	6	(4.208)	(0)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	11	77	808
Lucro bruto antes do resultado financeiro		(4.153)	803
Resultado Financeiro	12	(5.020)	(5.715)
Despesas financeiras		(5.120)	(5.988)
Receitas financeiras		100	273
Lucro Antes do IR e CS		(9.173)	(4.912)
Imposto de renda e contribuição social	13	(41)	(353)
Diferido		-	-
Corrente		(41)	(353)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		(9.214)	(5.265)
Prejuízo básico por ação - em R\$		(0,03047)	(0,01810)
Prejuízo básico por ação - em R\$		(0,03047)	(0,01810)
AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS			

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Em Milhares de Reais)

	2023	2022
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	(9.214)	(5.265)
Resultado abrangente total, líquido de impostos	(9.214)	(5.265)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
 DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
 (Em Milhares de Reais)

	NOTAS	CAPITAL SOCIAL		LUCROS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		INTEGRALIZADO	FUTURO AUMENTO CAPITAL		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		275.264	190	- 70.128	205.326
Aumento (redução) de capital		15.383	-	-	15.383
Adiantamento para futuro aumento de capital		190	- 190	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	- 5.265	- 5.265
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		290.837	0	- 75.394	215.444
Aumento (redução) de capital		11.607	-	-	11.607
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	5.939	-	5.939
Lucro líquido do exercício		-	-	- 9.214	- 9.214
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		302.444	5.939	- 84.608	223.775

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
 (Em Milhares de Reais)

	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(9.173)	(4.912)
Ajustes por:		
Equivalência patrimonial	4.208	0
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	5.119	5.863
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	100	273
Fluxo de caixa das atividades operacionais	254	1.224
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	(2.809)	(1.410)
Impostos a compensar	(12)	4
Demais contas ativo	(25)	2.315
Partes relacionadas	1.604	5
Impostos e contribuições a recolher	(5)	70
Fornecedores e provisão para garantia	(128)	113
Outros passivos	1	-
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(1.120)	2.322
Impostos e contribuições pagos	(49)	(353)
Juros pagos	(4.783)	(5.597)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(5.952)	(3.629)
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Aumento (redução) de investimento	(1)	(0)
Títulos e Valores Mobiliários	2.064	(2.512)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	2.063	(2.512)
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	(13.658)	(9.262)
Recursos capitalizáveis	11.607	15.383
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.939	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	3.888	6.121
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(1)	(20)
Saldo inicial	4	24
Saldo final	3	4
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(1)	(20)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CBR 024 Empreendimentos Imobiliários S.A (“Companhia”) foi constituída em 01 de julho de 2013. A Companhia possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado Av. Ayrton Senna, nº 2.800, na Cidade de Rio de Janeiro, RJ.

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é responsável pela gestão das operações da CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

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.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 12.563 (R\$ 9.658 – 2022), além de prejuízos operacionais, devido o empreendimento não ter iniciado seu desenvolvimento. As despesas operacionais da Companhia já estão sendo e serão custeadas pelas quotistas Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A, conforme composição societária.

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

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras.

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com 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 Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, 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).

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

As demonstrações financeiras 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 Companhia, 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).

Conforme CPC 36 R3 (IFRS 10) que estabelece princípios a elaboração de demonstrações consolidadas, desobriga a não apresentação quando a entidade é uma controlada parcial ou integral de uma outra entidade e que de comum acordo não fizeram objeção quanto à não apresentação das demonstrações consolidadas; quando seus instrumentos de dívidas ou patrimoniais não são negociáveis publicamente; quando não estiver arquivado e nem em processo de arquivamento de suas demonstrações contábeis junto a uma Comissão de Valores Mobiliários e a controladora final, ou qualquer controladora intermediária da controladora, disponibiliza ao público suas demonstrações em conformidade com os Pronunciamentos do CPC.

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

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 financeiras da Companhia 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, contingências entre outros.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia 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.

2.3.2 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.

2.3.3 Apuração do resultado

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência.

2.3.4 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, 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.

2.3.5 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Companhia.

2.3.6 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.

2.3.7. 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, as incorporações 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).

2.3.8. 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.

2.3.9. Lucro (Prejuízo) básico por ações

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia 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 Companhia não espera nenhum impacto material nas demonstrações financeiras, seja pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

3. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

A Companhia possui caixa e equivalentes de caixa relativos a saldos bancários disponíveis. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo está representado por R\$ 3 (Em 31 de dezembro de 2022, o saldo era de R\$ 4).

4. TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fundos de investimentos (i)	<u>75</u>	<u>2.239</u>
	<u>75</u>	<u>2.239</u>

- (i) A Companhia em 2023 possuía aplicação em fundo de investimento exclusivo administrado pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes do fundo e pela liquidação de suas operações. O fundo é composto por títulos de renda fixa e foi remunerado à taxa média de 104,60% do CDI.

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

	2023	2022
Terrenos para futuras incorporações i)	261.749	258.940
Encargos capitalizados ao estoque	3.951	3.951
	<u>265.700</u>	<u>262.891</u>
Não Circulante	265.700	262.891

- (i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

6. Investimento

As principais informações da participação societária diretas na coligada estão resumidas a seguir:

	Participação %		Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	Direta	Direta								
Controladas										
Cyrela Queiroz Galvão Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	1	8.416	(8.415)	(0)	1	4.208	(4.208)	(0)
			<u>1</u>	<u>8.416</u>	<u>(8.415)</u>	<u>(0)</u>	<u>1</u>	<u>4.208</u>	<u>(4.208)</u>	<u>(0)</u>

7. Partes Relacionadas

Os saldos em partes relacionadas são assim apresentados:

	Ativo		Passivo	
	2023	2022	2023	2022
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos E Participações.	-	-	1	5
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários S.A.	385	385	1.608	-
Total	385	385	1.609	5

Os saldos de partes relacionadas referem-se a nota de débito.

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Empréstimos - principal	39.791	52.969
Empréstimos - juros a pagar	898	1.041
	<u>40.689</u>	<u>54.010</u>
Empréstimos - Circulante	10.924	11.622
Empréstimos - Não Circulante	29.765	42.388

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

<u>Emissão</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Taxa</u>
dez-13	39.791	52.969	TJLP + 3,78%
Total	39.791	52.969	

Os saldos têm a seguinte composição:

<u>Ano</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
12 meses	10.026	10.581
24 meses	13.229	13.042
36 meses	13.229	13.042
48 meses	3.307	13.042
Acima 48 meses	-	3.262
Total	39.791	52.969

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo Inicial	54.010	63.006
Adições	-	-
Pagamento do principal	(13.658)	(9.262)
Pagamento de juros	(4.783)	(5.597)
Juros e encargos	5.119	5.863
Saldo Final	40.689	54.010

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

Em 12 de dezembro de 2013, a Companhia assumiu dívida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES, onde possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a companhia possuía exposição passiva, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 10,48% ao ano para o cenário provável.

As cláusulas contratuais não possuem covenants financeiros. Todas as cláusulas contratuais não financeiras foram cumpridas em 31 de dezembro de 2023.

Conforme descrito no 1º aditivo parágrafo sétimo, para assegurar o pagamento de quaisquer obrigações decorrentes deste aditivo, como o principal da dívida, juros, comissões, pena convencional, multas e despesas, ficam ratificados em favor do BNDES, os imóveis descritos no inciso I e II, obrigando-se, desde já, o BNDES a anuir, na qualidade de credor hipotecário.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 302.444 em 31 de dezembro de 2023 e R\$ 290.837 em 31 de dezembro de 2022.

- Em 13 de janeiro de 2023, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se um aumento de capital em R\$ 3.634, mediante a emissão de 35.386.684 novas ações nominal, pelo preço de emissão de R\$ 0,10 por ação, todas emitidas e subscritas pela acionista CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES passando o capital social de R\$ 290.837 para R\$ 294.471.
- Em 08 de maio de 2023, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se um aumento de capital em R\$ 4.015, mediante a emissão de 44.426.739 novas ações nominal, pelo preço de emissão de R\$ 0,09 por ação, todas emitidas e subscritas pela acionista CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES passando o capital social de R\$ 294.471 para R\$ 298.486.
- Em 12 de setembro de 2023, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se um aumento de capital em R\$3.958, mediante a emissão de 50.750.021 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 0,08 por ação, todas emitidas e subscritas pela acionista CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES passando o capital social de R\$ 298.486 para R\$ 302.444.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$ 5.939. Durante o exercício de 2023 foram realizados aportes no total de R\$ 17.546 e foram integralizados o montante de R\$ 11.607.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

c) Reserva Legal

Reserva legal (art. 193): sendo a única de constituição obrigatória, a 5% do lucro líquido do exercício e não pode exceder a 20% do capital social.

d) Dividendos mínimos obrigatórios

Os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a Companhia julgar necessárias para a sua segurança, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação de acionista, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo aos acionistas.

10. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Principais instrumentos financeiros

A Companhia 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 Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

b) Análise de sensibilidade para os passivos financeiros

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 10,48% ao ano para o cenário provável. A partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, conforme segue:

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

<u>Operação</u>	<u>Posição 2022</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
BNDES	54.010	TJLP	11,71%	13,69%	15,67%
Despesa projetada			6.325	7.394	8.463

<u>Operação</u>	<u>Posição 2023</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
BNDES	40.689	TJLP	10,48%	12,16%	13,84%
Despesa projetada			4.264	4.948	5.631

11. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Restituição de IPTU	0	776
Outras receitas	77	32
Total	77	808

12. RESULTADO FINANCEIRO

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesa Financeira		
Juros de empréstimos nacionais	(5.119)	(5.987)
Outras Despesas Financeiras	(1)	(1)
Despesas Bancárias	-	-
	<u>(5.120)</u>	<u>(5.988)</u>
Receita Financeira		
Rendimento de aplicação financeira	100	273
Juros Ativos Diversos	-	-
Outras Receitas Financeiras	-	-
	<u>100</u>	<u>273</u>
Resultado Financeiro Líquido	<u>(5.020)</u>	<u>(5.715)</u>

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Corrente

Descrição	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IRPJ	(27)	(254)
CSLL	(14)	(99)
Total	<u>(41)</u>	<u>(353)</u>

14. CONTINGÊNCIAS

Nos exercícios de 2023 e 2022 a Companhia não possui contingências prováveis e nem possíveis.

15. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia não possui seguros contratados nos exercícios de 2023 e 2022.

16. EVENTOS SUBSEQUENTES

- Em 27 de Março de 2024, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se a alteração da diretoria. Em 26 de Abril de 2024 foi firmado através do Instrumento de Compra e Venda de Ações a saída da quotista Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A (Atual Casa Orange) da composição societária, por meio da venda de sua totalidade de ações a CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.
- Em 03 de maio de 2024, foi liquidado a dívida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e social BNDES no valor total de R\$ 36.824.
- Em 02 de julho de 2024, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se a transformação da natureza jurídica da Companhia para sociedade empresária de responsabilidade Limitada.
- Em 02 de julho de 2024, conforme Instrumento Particular de Dissolução da Sociedade Cyrela Queiroz Galvão – Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, as sócias CBR 024 Empreendimentos Imobiliários S.A. e CBR 030 Empreendimentos Imobiliários S.A. decidem dissolver a sociedade em que possuíam participação.

17. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Administração em 27 de março de 2024.