CBR 030 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

HP/MN/YB
1748/2024

CBR 030 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

Balanços 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

bakertilly

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertillybr.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 030 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 030 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;
- 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 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

Baker Tilly 4 Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
BALANÇOS PATRIMONIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 e 2022
(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2023	2022
Circulante		295	83
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	2	8
Títulos e valores mobiliários	4	259	70
Demais contas		34	5
Não Circulante		245.320	246.514
Realizável a longo prazo		245.320	242.306
Créditos a receber com partes relacionadas	7	1.608	-
Imóveis a comercializar	5	243.712	242.306
Investimentos em controladas e coligadas	6	1	4.208
Imobilizado		-	-
Intangível		-	-
TOTAL DO ATIVO		245.616	246.597

PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO	Notas	2023	2022
Circulante		17.249	15.310
Fornecedores de bens e serviços		3.287	3.672
Empréstimos e financiamentos	8	13.956	11.628
Impostos e contribuições a recolher		6	5
Obrigações a pagar com partes relacionadas	7	0	5
Não Circulante		29.765	42.388
Exigível a longo prazo		29.765	42.388
Empréstimos e financiamentos	8	29.765	42.388
Patrimônio líquido		198.602	188.899
Capital social	9	244.385	231.224
Lucros/Prejuízos Acumulados		(52.354)	(43.162)
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	6.571	837
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		245.616	246.597

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 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		61	39
Despesas gerais e administrativas		(21)	(5)
Resultado de participações societárias:		(4.208)	(0)
Equivalência patrimonial	6	(4.208)	(0)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		82	44
Lucro bruto antes do resultado financeiro		(4.147)	39
Resultado Financeiro	11	**(5.024)**	**(5.800)**
Despesas financeiras		(5.050)	(5.807)
Receitas financeiras		25	7
Lucro Antes do IR e CS		(9.171)	(5.761)
Imposto de renda e contribuição social		(21)	(12)
Diferido		-	-
Corrente		(21)	(12)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		**(9.192)**	**(5.773)**
Prejuízo básico por ação - em R$		**(0,03761)**	**(0,02497)**
Prejuízo básico por ação - em R$		**(0,03761)**	**(0,02497)**

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 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	(9.192)	(5.773)
Resultado abrangente total, liquído de impostos	(9.192)	(5.773)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMONIO LIQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Em Milhares de Reais)

	NOTAS	CAPITAL SOCIAL		LUCROS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LIQUIDO
		INTEGRALIZADO	FUTURO AUMENTO CAPITAL		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		**215.085**	**332**	**- 37.389**	**178.029**
Aumento (redução) de capital		16.139	-	-	16.139
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	505	-	505
Lucro líquido do exercício		-	-	- 5.773	- 5.773
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		**231.224**	**837**	**- 43.162**	**188.899**
Aumento (redução) de capital		13.161	-	-	13.161
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	5.734	-	5.734
Lucro líquido do exercício		-	-	- 9.192	- 9.192
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		**244.385**	**6.571**	**- 52.355**	**198.602**

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 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	**(9.171)**	**(5.760)**
Ajustes por:		
Equivalência patrimonial	4.208	0
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	5.050	5.869
Rendimentos de titulos e valores mobiliários	25	6
Fluxo de caixa das atividades operacionais	**112**	**115**
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	(1.406)	(1.838)
Impostos a compensar	-	9
Demais contas ativo	(30)	-
Partes relacionadas	(1.613)	5
Impostos e contribuições a recolher	1	1
Fornecedores e provisão para garantia	(385)	(20)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operaionais:	**(3.321)**	**(1.729)**
Impostos e contribuições pagos	(21)	(12)
Juros pagos	(4.713)	(5.597)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	**(8.055)**	**(7.338)**
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Titulos e Valores Mobiliarios	(214)	(55)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	**(214)**	**(55)**
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	(10.632)	(9.261)
Recursos capitalizáveis	13.161	16.139
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.734	505
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	**8.263**	**7.383**
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	**(6)**	**(10)**
Saldo inicial	8	18
Saldo final	2	8
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	**(6)**	**(10)**

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CBR 030 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 030 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$ 16.954 (R$ 15.228 – 2022), além de prejuízos operacionais, devido o empreendimento não ter iniciado seu desenvolvimento, aguardando condições mercadológicas para lançamento. 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) <u>Declaração de conformidade</u>

As demonstrações financeiras da Companhia 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 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.

Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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 financeiras.

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 e suas controladas classificam nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

2.3.2 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.

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

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação.

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 da respectiva investida classificada como coligada 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. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a pagar, empréstimos, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia 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.

ii) Ativos financeiros a custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retêm substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

iv) Passivos financeiros a custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2.3.10. 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.

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$ 2 (Em 31 de dezembro de 2022, o saldo era de R$ 8).

4. TITULOS E VALORES IMOBILIARIOS

	2023	2022
Fundo de Investimento (a)	259	70
	259	70
Circulante	**259**	**70**

(a) Representados substancialmente por aplicação nos fundos de investimentos exclusivos 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 de forma remunerados à taxa de 104,60% do CDI.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

Descrição	2023	2022
Terrenos (a)	210.485	210.614
Outros Gastos	33.227	31.692
	243.712	**242.306**
Não Circulante	**243.712**	**242.306**

(a) 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.

A Companhia efetuou a análise do valor realizável líquido dos estoques e não identificou perda no valor recuperável.

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
Controladas	Direta	Direta								
Cyrela Queiroz Galvão Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	1	8.417	(8.415)	(0)	1	4.208	(4.208)	(0)
			1	**8.417**	**(8.415)**	**(0)**	**1**	**4.208**	**(4.208)**	**(0)**

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.	-	-	-	5
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.608	-	-	-
Total	**1.608**	**-**	**-**	**5**

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

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	2023	2022
Empréstimos - principal	42.823	52.975
Empréstimos - juros a pagar	898	1.041
	43.721	**54.016**
Empréstimos - Circulante	**13.956**	**11.628**
Empréstimos - Não Circulante	**29.765**	**42.388**

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	2023	2022	Taxa
dez-13	42.823	52.975	TJLP + 3,78%
Totlal	**42.823**	**52.975**	

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	2023	2022
12 meses	13.058	10.587
24 meses	29.765	21.194
36 meses	-	21.194
Total	**42.823**	**52.975**

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	2023	2022
Saldo Inicial	**54.017**	**63.006**
Pagamento do principal	(10.632)	(9.261)
Pagamento de juros	(4.713)	(5.597)
Juros e encargos	5.049	5.869
Saldo Final	**43.721**	**54.017**

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$ 244.385 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 231.224 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$730, mediante a emissão de 730.000 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo 503.262 emitidas e subscritas pela acionista CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, e 226.738 ações nominativas e sem valor nominal integralizadas pela sócia QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A –em Recuperação Judicial. Passando o capital social de R$ 231.224 para R$ 231.954. Num ato continuo, foi aprovado aumento de capital social da companhia em R$ 3.591, mediante a emissão de 27.410.421 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$ 0,13 por ação, todas emitidas e subscritas pela acionista CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES passando o capital social para R$ 235.545.

- Em 08 de maio de 2023, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se um aumento de capital em R$750, mediante a emissão de 750.000 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo 549.300 emitidas e subscritas pela acionista CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, e 200.700 ações nominativas e sem valor nominal integralizadas pela sócia QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A –em Recuperação Judicial. Passando o capital social de R$ 235.545 para R$ 236.295. Num ato contínuo, foi aprovado aumento de capital social da companhia em R$ 3.973, mediante a emissão de 34.411.472 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$ 0,11 por ação, todas emitidas e subscritas pela acionista CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES passando o capital social para R$ 240.268.

- Em 12 de setembro de 2023, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se um aumento de capital em R$198, mediante a emissão de 198.000 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo 149.450 emitidas e subscritas pela acionista CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, e 48.550 ações nominativas e sem valor nominal integralizadas pela sócia QUEIROZ GALVÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A –em Recuperação Judicial. Passando o capital social de R$ 240.268 para R$ 240.466. Num ato continuo, foi aprovado aumento de capital social da companhia em R$ 3.919, mediante a emissão de 39.328.209 novas ações ordinárias nominativas e sem valor 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 para R$ 244.385.

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$ 6.571. Durante o exercício de 2023 foram realizados aportes no total de R$ 18.896 e foram integralizados o montante de R$ 13.161. (R$ 837 saldo em 31 de dezembro de 2022).

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.

	2023	2022	Classificação
Ativos Financeiros	**1.869**	**78**	
Caixa e Equivalentes de Caixa (ii)	2	8	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (ii)	259	70	Valor justo por meio do resultado
Créditos a receber com partes relacionadas	1.608	-	Custo amortizado
Passivos Financeiros	**47.008**	**57.693**	
Empréstimos e financiamentos	43.721	54.017	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	3.287	3.672	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	-	5	Custo amortizado

A Companhia 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 Companhia 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.

Os Ativos financeiros da Companhia são classificados como Nivel 2 da hierarquia do valor justo.

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:

Operação	Posição 2022	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	54.017	TJLP	11,71%	13,69%	15,67%
Despesa projetada			6.325	7.395	8.464

Operação	Posição 2023	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	43.721	TJLP	10,48%	12,16%	13,84%
Despesa projetada			4.582	5.316	6.051

c) Considerações sobre risco e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Companhia 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.

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia esta sujeito a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, e contas a receber de clientes.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.
Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para perda esperadas é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, 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 Companhia e suas controladas.

(iv) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

11. RESULTADO FINANCEIRO

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

	2023	2022
Despesa Financeira		
Juros de empréstimos nacionais	(5.049)	(5.807)
Despesas Bancárias	(1)	-
	(5.050)	**(5.807)**
Receita Financeira		
Rendimento de aplicação financeira	25	7
Juros Ativos Diversos	-	-
Outras Receitas Financeiras	-	-
	25	**7**
Resultado Financeiro Liquido	**(5.024)**	**(5.800)**

12. CONTINGÊNCIAS

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

13. COBERTURA DE SEGUROS

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

14. 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 societária.

15. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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