



**Maba Empreendimentos Imobiliários
Ltda.**

Demonstrações Financeiras

em 31 de dezembro de 2023

com Relatório dos Auditores Independentes

Maba Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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 Quotistas da
Maba Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Maba Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”) 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 Maba Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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 Empresa, 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 2.1, 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 Empresa, 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 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 Empresa 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 Empresa 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 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 Empresa;

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 Empresa. 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 Empresa 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, 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, 14 de janeiro de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Henrique Silva Premoli

Contador CRC 1SP-250.993/O-6

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Em Milhares de Reais)

Ativo	Notas	2023	2022	Passivo e patrimônio líquido	Notas	2023	2022
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	192	959	Fornecedores de bens e serviços	9	1.914	4.487
Títulos e valores mobiliários	4	4.256	15.949	Empréstimos e financiamentos	7	253	-
Contas a receber	5	96.637	13.561	Provisão para manutenção de imóveis	10	200	-
Imóveis a comercializar	6	29.082	21.738	Impostos e contribuições a recolher	-	404	360
Despesas com vendas a apropriar	-	523	1.401	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13	2.010	282
Outros Ativos Circulantes	-	6	668	Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	32	120
Total do ativo circulante		130.696	54.276	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	12	1.010	1.136
				Outros Passivos Circulantes		147	1
				Total do passivo circulante		5.970	6.385
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Créditos a receber com partes relacionadas	8	-	2	Empréstimos e financiamentos	7	65.578	-
Impostos e contribuições a compensar	-	350	279	Provisão para manutenção de imóveis	10	1.274	628
Outros Ativos Não Circulantes	-	87	87	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	12	497	559
Total do ativo não circulante		437	368	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	13	1.855	260
				Total do passivo não circulante		69.206	1.448
				Patrimônio líquido			
				Capital social	14	32.823	32.823
				Dividendos Distribuidos	-	(35.000)	(20.000)
				Lucros/Prejuízos Acumulados	-	58.135	33.988
				Total do patrimônio líquido		55.957	46.811
Total do ativo		131.133	54.645	Total do passivo e patrimônio líquido		131.133	54.645

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
 (Em Milhares de Reais)

	Notas	2023	2022
Receita líquida operacional		120.957	52.524
Custos Dos imóveis vendidos		(72.240)	(31.048)
Provisão Para Distrato		310	581
Lucro bruto operacional	15	49.026	22.058
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	16	(2.470)	(5.077)
Despesas gerais e administrativas	17	(254)	(26)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		186	1.042
Lucro bruto antes do resultado financeiro		46.488	17.997
Resultado Financeiro		494	4.664
Despesas financeiras	18	(979)	(152)
Receitas financeiras	18	1.473	4.816
Lucro antes dos impostos		46.983	22.660
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	-	(1.595)	(308)
Corrente	-	(1.241)	(2.337)
		(2.836)	(2.645)
Lucro líquido do exercício das operações continuadas		44.147	20.014

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Em Milhares de Reais)

	2023	2022
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	44.147	20.014
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	44.147	20.014

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Adto. Futuro Aumento de Capital	Dividendos Distribuidos	Lucros/(Prejuízos) Acumulados	Total
Em 31 de Dezembro de 2021	8.434	24.389	-	13.974	46.797
Transações de Capital:					
Aumento de capital	24.389	(24.389)	-	-	-
Destinação do lucro:					
Dividendos Intermediarios	-	-	(20.000)	-	(20.000)
Resultados do exercício:					
Lucro do Exercício	-	-	-	20.014	20.014
Em 31 de Dezembro de 2022	32.823	-	(20.000)	33.988	46.811
Destinação do lucro:					
Dividendos Intermediarios	-	-	(35.000)	-	(35.000)
Resultados do exercício:					
Lucro do Exercício	-	-	-	44.147	44.147
Transfêrencia para lucros acumulados	-	-	20.000	(20.000)	-
Em 31 de Dezembro de 2023	32.823	-	(35.000)	58.135	55.958

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	2023	2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.	46.983	22.660
Ajustes por:		
Impostos diferidos	1.728	2.842
Juros Sobre Financiamentos	253	-
Ajustes a valor presente	(1.512)	(397)
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	-	876
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	-	2.002
Rendimentos de aplicações	(1.434)	(4.753)
Provisões para garantia	846	357
Provisões para risco de crédito	461	924
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(189)	(980)
	47.136	23.530
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(82.025)	(14.088)
Imóveis a comercializar	(7.344)	(6.780)
Impostos e contribuições a compensar	(70)	(185)
Creditos a Receber	-	7
De partes relacionadas	(85)	(260)
Demais contas ativo	1.540	(663)
Fornecedores de Bens e Serviços	(2.573)	3.835
Impostos e contribuições a recolher	137	26
Adiantamentos de clientes	-	(2.473)
Demais contas passivo	146	1
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(43.138)	2.950
Impostos e contribuições pagos	(1.334)	(3.797)
Caixa e equivalentes líquidos aplicados nas atividades operacionais	(44.472)	(847)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aumento /Redução de bens do ativo imobilizado	-	(2.877)
Aplicações Financeiras e Fundos	13.127	24.308
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de investimento	13.127	21.430
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos	67.535	-
Pagamento de juros sobre empréstimos	(1.957)	-
Distribuição de Dividendos	(35.000)	(20.000)
Caixa e equivalentes de caixa proveniente de (aplicados nas) atividades de financiamento	30.578	(20.000)
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(767)	583
Saldo inicial	959	376
Saldo final	192	959
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(767)	583

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.

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

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Maba Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”) foi constituída em 03 de março de 2011. A Empresa possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento Atmosfera Condominium Park situado Rua Mariz e Barros nº 612, no bairro da Tijuca, na Cidade de Rio de Janeiro, RJ, foi lançado em setembro de 2021, com previsão de entrega para maio de 2024.

A Cyrela Brazil Realty e a RCC Empreendimentos e Participações são responsáveis pela gestão das operações da Empresa e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

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

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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 (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 Empresa em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

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

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

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 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, contingência, entre outros.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 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, sujeitos 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.

2.3.5 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.

2.3.6 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.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação do empreendimento está submetida ao regime de 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. A sociedade efetuou 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).

2.3.7 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.

2.3.8 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Empresa 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 descrito 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 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.

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:

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

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

- 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 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.

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 empresa 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, a Empresa 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.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

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 reconhecido na demonstração do resultado.

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

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

3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Empresa considera como caixa e equivalentes de caixa as aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Empresa possui direito de resgate imediato e caixa e contas correntes.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Caixas e Bancos	192	959
Total	192	959

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

4 TITULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fundos	(i)	4.256	15.949
Total		<u>4.256</u>	<u>15.949</u>
Circulante		4.256	15.949

(i) A Empresa possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos 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 média de 104,52% (106,92% em 2022) do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Empresa, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

5 CONTAS A RECEBER

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Empreendimentos em Construção		
Receita Apropriada	224.956	96.292
Parcelas Recebidas	<u>(122.932)</u>	<u>(79.316)</u>
	102.024	16.976
Ajuste à valor presente (AVP)	<u>(1.909)</u>	<u>(397)</u>
	100.115	16.579
Contas a receber de vendas apropriado	<u>100.115</u>	<u>16.579</u>
Provisão para distrato	<u>(3.478)</u>	<u>(3.018)</u>
Total do contas a receber	<u>96.637</u>	<u>13.561</u>
Circulante	96.637	13.561

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber, considerando aquele ainda não refletido na contabilidade e os saldos contábeis, referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

Incorporação e revenda de imóveis	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Total no ativo circulante	16.578	16.578
Total no ativo não circulante	-	-
	<u>16.578</u>	<u>16.578</u>
Provisão para distrato	(3.018)	(3.018)
Total de vendas contratadas a apropriar	133.487	133.487
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-
	<u>147.047</u>	<u>147.047</u>
Circulante	21.892	21.892
Não Circulante	125.155	125.155
	<u>147.047</u>	<u>147.047</u>

6 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terrenos para incorporações, demonstrados a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imóveis em construção	26.830	20.097
Outros Custos de Construção	2.252	1.641
	<u>29.082</u>	<u>21.738</u>
Circulante	29.082	21.738
Não Circulante	-	-

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

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

7 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

1) Empréstimos e Financiamentos

	2023	2022
Empréstimos - principal	65.578	-
Empréstimos - juros a pagar	253	-
	65.831	-
Empréstimos - Circulante	253	-
Empréstimos - Não Circulante	65.578	-

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	2023	2022
12 meses	65.578	-
Total	65.578	-
	-	-

Em 31 de dezembro de 2023, os empréstimos de R\$65.831 correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,67% a.a. Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Empresa.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo Inicial	-	-
Adições	65.578	-
Pagamento do principal	-	-
Pagamento de juros	(1.957)	-
Juros e encargos	2.210	-
Saldo Final	<u>65.831</u>	<u>-</u>

8 CRÉDITOS A RECEBER / DÉBITOS A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos nas informações financeiras são assim apresentados:

	<u>Ativo</u>		<u>Passivo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Concal Construtora Conde Caldas Ltda	-	2	-	-
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos	-	-	17	109
Cyrela Rjz Construtora E Empreend Imob Ltda	-	-	15	10
Total	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>32</u>	<u>120</u>

9 FONECEDORES DE BENS E SERVIÇOS

A composição de fornecedores em 31 de dezembro de 2023 está representada pelo montante de R\$1.914 (R\$4.487 em 31 de dezembro de 2022).

10 PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Provisão para garantias de obra (i)	1.511	660
Provisão para distrato	(37)	(32)
	<u>1.474</u>	<u>628</u>
Circulante	200	-
Não circulante	1.274	628

A Empresa oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

11 OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Sociedade.

Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

	<u>4T2023</u>	<u>4T2022</u>
(+) Receita total de vendas	268.944	229.382
(-) Receita total apropriada	<u>(223.047)</u>	<u>(95.895)</u>
(=) Saldo de receita a apropriar:	<u>45.897</u>	<u>133.487</u>
(+) Custo total dos imóveis vendidos	145.812	122.558
(-) Custo total apropriado	<u>(120.229)</u>	<u>(50.223)</u>
(=) Saldo de custo a apropriar	<u>25.583</u>	<u>72.335</u>
Resultado a apropriar	<u>20.314</u>	<u>61.152</u>
Margem	44,2600%	45,8112%

12 PROVISÕES PARA RISCOS FISCAIS, TRABALHISTAS E CIVEIS

As provisões para perdas prováveis estão resumidas a seguir:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Provisões Para Riscos Trabalhistas	1.507	1.695
Circulante	1.010	1.136
Não circulante	497	559

Nos exercícios de 2023 e 2022 a Empresa não possui contingências com possíveis.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

13 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTOS DIFERIDOS

A seguir estão representados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
No Passivo		
IRPJ	1.261	209
CSLL	661	109
Provisão para distratos	(67)	(58)
Subtotal	1.855	260
PIS	370	61
COFINS	1.712	283
Provisão para distratos	(72)	(62)
Subtotal	2.010	282
Total	3.865	542
Circulante	2.010	282
Não Circulante	1.855	260
	3.865	542

14 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$ 32.822.902 (R\$ 32.822.902 em 31 de dezembro 2022), está representado por 32.822.902 cotas todas nominativas de valor unitário de R\$ 1, totalmente subscritas e integralizadas.

	2023			2022		
	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$	Part. Societaria - %	Qtde. Cotas	Capital - R\$
Cyrela Brazil Realty S/A	60%	19.693.742	19.693.742	60%	19.693.742	19.693.742
Rcc Empreendimentos E Participações Ltda	0%	-	-	40%	13.129.160	13.129.160
Cobem Rj Administradora De Imóveis Ltda.	40%	13.129.160	13.129.160	0%	-	-
Total	100%	32.822.902	32.822.902	100%	32.822.902	32.822.902

Em 2022 a Empresa aprovou aumento de capital em 24.389.331 mediante a emissão de novas cotas subscritas e integralizadas mediante a capitalização de créditos detidos contra a sociedade, escriturados na conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em nome da subscritora.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

Em 2023 a empresa cedeu cotas do sócio RCC Empreendimentos para o sócio Cohem Adm. De Imóveis Ltda, o sócio alienou 40% da Cotas sendo 100% de sua participação para o sócio Cohem.

15 LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	123.987	54.568
Provisão Para Distrato	(461)	(924)
	<u>123.526</u>	<u>53.644</u>
Deduções da receita bruta	(2.570)	(1.119)
Receita líquida operacional	120.956	52.525
Custo das vendas e serviços realizados	<u>(71.930)</u>	<u>(30.467)</u>
Dos imóveis vendidos	(72.240)	(31.048)
Provisão Para Distrato	310	581
Lucro bruto operacional	<u>49.026</u>	<u>22.058</u>

16 DEPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Estandes	(272)	(3.406)
Mídia	(534)	(987)
Serviços de terceiros - comerciais	(1.664)	(684)
Total	<u>(2.470)</u>	<u>(5.077)</u>

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

17 DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Indenizações	(206)	(17)
Serviços de Terceiros	(43)	(8)
Outros administrativos	(5)	(2)
Total	(254)	(26)

18 RESULTADO FINANCEIRO

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesas Financeiras	(979)	(152)
Despesas Bancárias	(47)	(24)
Juros SFH	(898)	(124)
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(0)	(0)
Outras Despesas Financeiras	(34)	(4)
Receitas Financeiras:	1.473	4.816
Juros Ativos Diversos	21	53
Rendimentos de Aplicações	1.434	4.753
Outras Receitas Financeiras	18	10
Total	494	4.664

19 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

(a) Análise dos instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2023, os principais instrumentos financeiros da Empresa referem-se a caixa e equivalentes de caixa, fornecedores, entre outros.

Os valores registrados no ativo e passivo circulantes têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria em prazos inferiores a três meses.

MABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

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

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

Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativos Financeiros	Classificação	101.085	30.471
Caixa e Equivalentes de Caixa	Valor Justo por meio do resultado	192	959
Contas a Receber	Custo Amortizado	96.637	13.561
Títulos e Valores Mobiliários	Valor Justo por meio do resultado	4.256	15.949
Partes Relacionadas	Custo Amortizado	-	2
Passivos Financeiros	Classificação	1.947	4.607
Fornecedores de Bens e Serviços	Custo Amortizado	1.914	4.487
Partes Relacionadas	Custo Amortizado	32	120

(b) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Empresa está exposta na condução das suas atividades são:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda.

Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.

Risco de taxa de juros

Os resultados da Empresa estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre os títulos e valores mobiliários e dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e Índice Nacional de Custo da Construção - INCC.

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber de clientes).

O risco de crédito nas atividades operacionais da Empresa 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, as contas a receber de clientes são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

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

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

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 prazos de liquidação de seus direitos e suas 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 necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Empresa.

(c) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

20 SEGUROS

As Empresas mantem seguro, para cobrir eventuais riscos sobre os seus ativos e/ou responsabilidades com a seguradora Allianz Seguros.

(a) Risco de Engenharia:

(i) Estacionários - R\$ - : incidentes com equipamentos móveis, estacionários e ferramentas de pequeno porte

(ii) Básica - R\$ - : acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(iii) Projetos - R\$ - : cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iv) Outras - R\$ - : referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc.

(b) Responsabilidade civil - R\$ 10

(c) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores - R\$ 97

21 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Empresa foram aprovadas pela Administração em 14 de janeiro de 2025.
