

Carapa Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
Carapa Empreendimento Imobiliário Spe S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Carapa Empreendimento Imobiliário Spe S.A. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis significativas 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 Carapa Empreendimento Imobiliário Spe S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e com as IFRS Accounting Standards, emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à 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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.(i), as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Empresa quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, certos gastos administrativos da Empresa são assumidos pelo acionista controlador. Portanto, caso a Empresa operasse de forma isolada, as demonstrações financeiras poderiam apresentar alterações. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras.

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a 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, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis 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 a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a 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 os responsáveis pela Administração à respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de março de 2025



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2024 e 2023

(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Nota explicativa	2024	2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO	Nota explicativa	2024	2023
Circulante		57.194	55.077	Circulante		12.628	6.104
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	199	201	Fornecedores de bens e serviços	9	3.901	2.621
Títulos e valores mobiliários	4	12.556	22.366	Empréstimos e financiamentos		81	-
Contas a receber	5	27.683	10.631	Impostos e contribuições a recolher		427	410
Imóveis a comercializar	6	12.756	19.713	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	10.a)	580	225
Despesas com vendas a apropriar	7	2.946	1.727	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	1.233	1.144
Demais contas		<u>1.054</u>	<u>439</u>	Dividendos a pagar		-	165
				Obrigações a pagar com partes relacionadas	12	5.476	439
				Adiantamentos de clientes	13	-	3
				Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	14	115	102
				Provisão para Distrato	15	814	614
				Demais contas		-	381
						<u>48.735</u>	<u>36.987</u>
Não Circulante		40.450	6.096	Não Circulante		36.282	18.082
Exigível a longo prazo		38.332	1.790	Exigível a longo prazo		36.282	18.082
Contas a receber	5	37.822	1.276	Empréstimos e financiamentos	16	17.440	-
Créditos a receber com partes relacionadas		188	27	Provisão para manutenção de imóveis		1.222	290
Impostos e contribuições a compensar		308	316	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	12.264	13.340
Demais contas		15	171	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	14	140	120
Investimentos em controladas e coligadas		-	-	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	10.a)	2.049	259
Imobilizado	8	2.118	4.306	Adiantamentos de clientes	13	3.166	4.073
				Patrimônio líquido		<u>48.735</u>	<u>36.987</u>
				Capital social	17.a)	<u>12.106</u>	<u>22.106</u>
				Reservas de lucros:			
				Reserva legal		2.949	2.949
				Retenção de Lucros/Prejuízos		11.932	11.932
				Dividendos distribuidos		(4.334)	-
				Lucros/Prejuízos Acumulados		26.083	-
						<u>97.644</u>	<u>61.173</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>97.644</u>	<u>61.173</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		<u>97.644</u>	<u>61.173</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

	Nota explicativa	2024	2023
RECEITA BRUTA OPERACIONAL	18	97.695	35.572
Incorporação e revenda de imóveis		98.671	38.962
Provisão Para Distrato		(931)	(3.793)
PCLD		(45)	403
Deduções da receita bruta		(2.017)	(716)
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL		95.678	34.856
Dos imóveis vendidos		(61.865)	(24.741)
Provisão Para Distrato		565	2.327
Custo das vendas e serviços realizados		(61.300)	(22.414)
LUCRO BRUTO OPERACIONAL	18	34.378	12.442
Receitas (despesas) operacionais		(7.502)	(4.057)
Despesas com vendas	19	(7.135)	(3.949)
Despesas gerais e administrativas	20	(144)	(121)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(223)	13
LUCRO BRUTO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		26.876	8.385
Resultado Financeiro		1.687	1.487
Despesas financeiras	21	(351)	(4)
Receitas financeiras	22	2.038	1.491
LUCRO ANTES DE IR E CS		28.564	9.872
Imposto de renda e contribuição social		(2.481)	(1.140)
Diferido	10.b)	(1.030)	(181)
Corrente	10.b)	(1.451)	(958)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		26.083	8.733
Ações em circulação (ex-tesouraria) em milhares		12.106	22.106
Lucro líquido por lote de mil ações - R\$		2,1545	0,3951

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>26.083</u>	<u>8.734</u>
	<u><u>26.083</u></u>	<u><u>8.734</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

	Nota explicativa	Reserva de Lucros			Patrimônio Líquido	
		Capital social integralizado	Legal	Retenção		Lucros/prejuízos acumulados
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		17.306	2.449	-	28.615	48.371
Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15		-	-	(14.514)	-	(14.514)
Aumento (redução) de capital		-	-	-	-	4.000
Dividendos distribuídos antecipadamente		-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	(6.191)	-	(6.191)
Constituição da reserva legal		-	-	-	-	-
Dividendos propostos		-	-	-	-	-
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		17.306	2.449	7.911	-	31.666
Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15		-	-	-	-	-
Aumento (redução) de capital		4.000	-	-	-	-
Dividendos distribuídos antecipadamente		-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	189	-	189
Constituição da reserva legal		-	9	(9)	-	-
Dividendos propostos		-	-	(4)	-	(4)
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		21.306	2.458	8.087	-	31.852
Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15		-	-	-	-	-
Aumento (redução) de capital		-	-	-	-	800
Dividendos distribuídos antecipadamente		-	-	(1.000)	-	(1.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	407	-	407
Constituição da reserva legal		-	20	(20)	-	-
Dividendos propostos		-	-	(8)	-	(8)
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		21.306	2.479	7.467	-	32.052
Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15		-	-	-	-	-
Aumento (redução) de capital		800	-	-	-	-
Dividendos distribuídos antecipadamente		-	-	(4.000)	-	(4.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	655	655
Constituição da reserva legal		-	33	(33)	-	-
Dividendos propostos		-	-	(12)	-	(12)
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-
Destinação Resultado do Exercício		-	-	655	(655)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		22.106	2.512	4.076	-	28.695
Adoção inicial IFRS 9 e IFRS 15		-	-	-	-	-
Aumento (redução) de capital		-	-	-	-	-
Dividendos distribuídos antecipadamente		-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	(288)	(288)
Constituição da reserva legal		-	-	-	-	-
Dividendos propostos		-	-	-	-	-
Constituição de reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-
Destinação Resultado do Exercício		-	-	(288)	288	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		22.106	2.512	3.789	-	28.407
Lucro líquido do exercício		-	-	-	8.733	8.733
Constituição da reserva legal		-	437	-	(437)	-
Dividendos propostos		-	-	12	(165)	(153)
Destinação Resultado do Exercício		-	-	8.131	(8.131)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		22.106	2.949	11.932	-	36.987
Aumento (redução) de capital		(10.000)	-	-	-	(10.000)
Dividendos distribuídos antecipadamente		-	-	(4.334)	-	(4.334)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	26.083	26.083
Destinação Resultado do Exercício		-	-	26.083	(26.083)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		12.106	2.949	33.681	-	48.735

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	28.564	9.872
Ajustes por:		
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	2.310	374
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	261	-
Ajustes a valor presente	6.061	372
Provisões para garantia	911	774
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(1.881)	(1.340)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	33	(13)
Provisão para risco de crédito	45	(403)
Provisão para manutenção de imóveis	932	-
Provisão para Distrato	200	-
Fluxo de caixa das atividades operacionais	<u>37.436</u>	<u>9.636</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(59.704)	(9.821)
Imóveis a comercializar	6.957	(2.884)
Impostos a compensar	9	(31)
Partes relacionadas	(123)	418
Demais contas ativo	(1.681)	(1.901)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(987)	14.484
Impostos e contribuições a recolher	106	267
Impostos Diferido	1.116	197
Fornecedores e provisão para garantia	370	1.588
Adiantamento de clientes	(909)	4.075
Outros passivos	(546)	380
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(17.957)	16.408
Impostos e contribuições pagos	<u>(1.540)</u>	<u>(886)</u>
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	<u>(19.497)</u>	<u>15.522</u>
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(123)	(4.680)
Títulos e Valores Mobiliários	<u>11.691</u>	<u>(10.697)</u>
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	<u>11.568</u>	<u>(15.377)</u>
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	17.261	-
Distribuição de Dividendos	(4.334)	-
Aumento/Redução na participação dos acionistas controladores	<u>(5.000)</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	7.927	-
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	<u>(2)</u>	<u>145</u>
Saldo inicial	201	56
Saldo final	199	201
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	<u>(2)</u>	<u>145</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CARAPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de reais – R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Carapa Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Companhia”) foi constituída em 4 de novembro de 2009 sob o nome Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda. e foi transformada em Sociedade Anônima de capital fechado em 24 de novembro de 2011.

A Companhia possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação do empreendimento imobiliário em terreno situado na Avenida Dom Hélder Câmara, 5.000, na Cidade de Rio de Janeiro, RJ.

O empreendimento Nobre Norte Premium foi lançado em outubro de 2014 e concluído em outubro de 2017.

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

A companhia tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da companhia em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Apresentação e base de preparação

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos técnicos e as interpretações e orientações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e ofício circular CVM/SNC/SEP nº 2/2018 sobre aplicação do CPC 47.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram preparadas e aprovada pela Administração da Companhia em 21 de março de 2025.

2.2. Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras instrumentos estão descritas a seguir:

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com os CPCs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas principalmente aos seguintes aspectos:

- Custo orçado das obras.
- Determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazos.
- Provisão para riscos cíveis e trabalhistas.
- Provisão para perdas relacionadas a contas a receber de certos ativos e passivos, quando aplicável.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto dessas revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

2.2.2. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia classifica como equivalentes de caixa os investimentos de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

2.2.3. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

a) A apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual e é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- Nas vendas de unidades imobiliárias não concluídas a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pelo CPC 47, contemplando orientações contidas no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 2/2018:
 - As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.
 - O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.
- Ajuste a Valor Presente (AVP):
 - Para as unidades imobiliárias concluídas vendidas a prazo a taxa de juros prevista por fluxo futuro de recebimento é compatível com a taxa de juros anual de uma negociação similar. Os juros são apropriados ao resultado observando o regime de competência.

- Para as unidades imobiliárias não concluídas vendidas a prazo, os saldos de contas a receber de unidades foram calculados considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (Notas do Tesouro Nacional - Série B - NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação para os financiamentos obtidos.
- Distrato de contratos:
 - Na ocorrência de distrato de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis a receita e o custo reconhecidos no resultado conforme os critérios de apuração do resultado são revertidos e contabilizados a débito na rubrica “Vendas canceladas” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos” registrados, respectivamente na demonstração do resultado como “Receita líquida operacional” e “Custo dos imóveis vendidos”. O valor recebido da operação de venda é registrado no passivo circulante.

b) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo) à medida que ocorrem os custos sobre as unidades vendidas.

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.2.4. Contas a receber

O saldo de contas a receber de unidades vendidas é mensurado pelo montante original de venda contratual, o qual é registrado na rubrica de “Receita de incorporação e revenda de imóveis”, sendo atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado, observado o regime de competência, independentemente de seu recebimento e esses juros registrados na rubrica “Receitas financeiras”.

A companhia mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD) e distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas.

Exemplos:

- (a) atrasos no pagamento das parcelas.
- (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1) nas vendas a prazo de unidades não concluídas os recebíveis com atualização monetária inclusive as parcelas das chaves sem juros devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

A constituição do ajuste e sua reversão quando realizados durante o período de construção são lançadas em contrapartida às receitas de incorporação imobiliária.

2.2.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar e 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 quando 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 autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

2.2.6. Despesas comerciais a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1) e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 2.2.3.) exceto as comissões sobre vendas canceladas que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constitui receita nem despesa da Companhia.

As demais despesas comerciais incluindo propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas de acordo com o regime de competência no momento da sua veiculação.

2.2.7. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.2.8. Imposto de renda e contribuição social

A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 100% das receitas financeiras sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Ainda como facultado pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009 que alterou a Lei nº 10.931/04 que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação.

Essa opção é irrevogável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

A partir de 28 de dezembro de 2012 as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL) e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ para as empresas submetidas ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias foi reduzida para 4%, conforme Instrução Normativa nº 1.435 de 30 de dezembro de 2013.

2.2.9. Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos) ou ao valor conhecido ou calculável (passivos) acrescido, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.2.10. Instrumentos financeiros

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

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

a) 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.

A Companhia não adota a prática contábil de "Hedge Accounting".

b) Ativos Financeiros

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.
- 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 retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

c) Passivos financeiros

Outros passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros incluindo empréstimos, financiamentos, 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.

2.2.11. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia.

2.2.12. Lucro básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o lucro por ação

2.2.13. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

2.3. 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 a seguir relacionadas:

<u>Norma</u>	<u>CPC</u>	<u>Tema</u>	<u>Vigência</u>
Alterações CPC 15	CPC 15	Referência à Estrutura Conceitual	Não definido
Alterações CPC 26	CPC 26	Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante	Não definido
Alterações CPC 26	CPC 26	Divulgação de Políticas Contábeis	Não definido
Alterações CPC 23 IFRS 17	CPC 23 CPC 50	Definição de Estimativas Contábeis Contratos de Seguro	Não definido 01/01/2023

A Companhia não espera nenhum impacto material nas Demonstrações financeiras no período de aplicação inicial.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caixas e bancos	199	201
	<u>199</u>	<u>201</u>

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

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fundos de investimento (i)	12.556	22.366
	<u>12.566</u>	<u>22.366</u>

A companhia possui aplicação nos fundos de investimento do grupo Cyrela, administrados pelo banco Safra S.A.. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remuneradas, em média, à taxa de 104,43% do CDI (104,60% em 31 de dezembro de 2023).

5. CONTAS A RECEBER

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Empreendimentos concluídos	1.973	2.102
Empreendimentos em construção	75.315	14.551
(-) Ajuste à valor presente (AVP)	(6.434)	(372)
(-) Provisão para risco de crédito (*)	(220)	(175)
(-) Provisão para distrato (**)	(5.129)	(4.199)
Total	<u>65.505</u>	<u>11.907</u>
ativo circulante	27.683	10.631
ativo não circulante	<u>37.822</u>	<u>1.276</u>
	<u>65.505</u>	<u>11.907</u>

- (i) Refere-se à provisão para distratos, em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.
- (ii) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS9, que incluiu a provisão para perda esperada.

As contas a receber de venda de imóveis não concluídos estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Os recebíveis pós-chaves rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,90% ao ano (6,03% ao ano em 31 de dezembro de 2023).

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

<u>Prazo</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
12 Meses	31.431	17.954
24 Meses	45.671	18.237
36 Meses	257.160	28.136
48 Meses	161	154.891
Acima de 48 Meses	192	279
	<u>334.615</u>	<u>219.497</u>

Em 31 de dezembro de 2024, o montante correspondente as parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis totalizava R\$360 (Em 31 de dezembro de 2023, o montante correspondente totalizava R\$216 de parcelas vencidas)

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

As informações são apresentadas no quadro abaixo:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Imóveis em construção	9.221	16.811
Imóveis concluídos	315	315
Encargos capitalizados ao estoque	42	26
Provisão para distratos	3.178	2.561
Total	<u>12.756</u>	<u>19.713</u>
ativo circulante	12.756	19.713
ativo não circulante	-	-
	<u>12.756</u>	<u>19.713</u>

7. DESPESA COM VENDAS A APROPRIAR

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de R\$ 2.946 é representado substancialmente por gastos de corretagens sobre vendas de imóveis, que são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesas com vendas a apropriar	<u>2.946</u>	<u>1.727</u>
	<u>2.946</u>	<u>1.727</u>

8. IMOBILIZADOS

	Beneficiarias em Imóveis de Terceiros (i)	Computadores 20% a.a	Direito de Uso (ii)	Estandes de Vendas	Instalações	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	-	-	-	-	-	-	-
Adições	-	-	-	4.680	-	-	-	4.680
Depreciações/Amortizações	-	-	-	(374)	-	-	-	(374)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	-	-	4.306	-	-	-	4.306
Adições	-	-	-	122	-	-	-	122
Depreciações/Amortizações	-	-	-	(2.310)	-	-	-	(2.310)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	-	-	2.118	-	-	-	2.118

9. FORNECEDORES DE BENS E SERVIÇOS

As informações são apresentadas no quadro abaixo:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fornecedores de bens e serviços	3.901	2.621
	<u>3.901</u>	<u>2.621</u>
Circulante	3.901	2.621

10. OPERAÇÕES TRIBUTÁRIAS

(a) Impostos e contribuições de recolhimento diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) de recolhimento diferido são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes da diferença entre o reconhecimento contábil com base na competência e o reconhecimento fiscal com base no regime de caixa. A seguir estão demonstrados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
IRPJ	893	205
CSLL	468	107
Provisão para distratos	(99)	(80)
Subtotal	1.262	232
PIS	262	60
COFINS	1.212	278
Provisão para distratos	(107)	(86)
Subtotal	1.367	252
Total	2.629	484
passivo circulante	580	225
passivo não circulante	2.049	259
	2.629	484

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia possui diferenças a tributar em exercícios futuros decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência considerando a tributação pelo lucro presumido.

(b) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

A despesa de imposto de renda e contribuição social pode ser conciliada com o lucro contábil da seguinte forma:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita com venda de imóveis – RET	98.671	38.962
(x) Alíquota nominal – RET	<u>1,92%</u>	<u>1,92%</u>
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	1.894	748
Receita financeira	2.038	1.491
(x) Alíquota	<u>34,00%</u>	<u>34,00%</u>
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	693	507
Ajuste decorrente de receita não apropriada	(107)	(116)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	<u><u>2.481</u></u>	<u><u>1.139</u></u>
Diferido	(1.030)	(181)
Corrente	(1.451)	(958)

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMOVEIS.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Contas a pagar por aquisição de imóveis		
Torna	-	-
Permuta Financeira	13.497	14.484
Total	<u><u>13.497</u></u>	<u><u>14.484</u></u>
passivo circulante	1.233	1.144
passivo não circulante	<u>12.264</u>	<u>13.340</u>
	<u><u>13.497</u></u>	<u><u>14.484</u></u>

12. PARTES RELACIONADAS

(a) Operações com partes relacionadas para financiamento de obras

Os saldos mantidos com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2024 o montante em partes relacionadas no passivo circulante é de R\$5.476, referente a notas de débito e redução de capital (R\$604 em 31 de dezembro de 2023).

Está composto a seguir:

	2024	2023
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDI	-	3.471
CYRELA RJZ CONSTRUTORA E EMPREENDIM	-	5
LEBLON REALTY I PARTI LTDA	-	2.000
	5.476	-
		604

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

As informações são apresentadas no quadro abaixo:

	2024	2023
Por recebimento da venda de imóveis		
Unidades vendidas de empreendimentos em construção	-	3
	-	3
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	3.166	4.073
Total de Adiantamento de Clientes	3.166	4.076
passivo circulante	-	3
passivo não circulante	3.166	4.073
	3.166	4.076

14. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

As provisões foram constituídas para os processos cujas possibilidades de perda são avaliadas como prováveis com base na opinião dos advogados e consultores legais da Companhia.

Em 31 de dezembro 2024 as ações com risco provável estão representadas no montante de R\$255 (R\$222 em 31 de dezembro 2023).

Em 31 e dezembro de 2024 não há ações representadas por risco possível.

A composição dessas provisões está apresentada a seguir:

	2024	2023
Provisões para riscos Cíveis	255	212
Provisões para riscos Trabalhistas	-	-
Provisões para riscos Tributários	-	10
	255	222
Circulante	115	102
Não circulante	140	120

As movimentações dos saldos provisionados podem ser assim apresentadas:

	<u>Cíveis</u>	<u>Tributárias</u>	<u>Trabalhistas</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2023	212	10	-	222
Adições	15	-	-	15
Pagamento	(169)	-	(10)	(179)
Reversão	-	(10)	10	-
Atualizações	197	-	-	197
Saldo em 31.12.2024	<u>255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>255</u>

15. PROVISÃO PARA DISTRATO

Em 31 de dezembro de 2024 o montante é de R\$ 814 (R\$ 614 em 31 de dezembro de 2023) alocado na rubrica está representado pela provisão de distrato unilateral; conforme demonstrado no quadro abaixo:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Provisão para distrato	814	614
	<u>814</u>	<u>614</u>

16. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Financiamentos - juros a pagar	81	-
Financiamentos - principal	17.440	-
	<u>17.521</u>	<u>-</u>
SFH - Circulante	81	-
SFH - Não Circulante	17.440	-

Em 31 de dezembro de 2024, os financiamentos de R\$ 17.521, correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,37 % ao ano, (acrescido de TR) e Poupança + 2,20% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Sociedade.

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegível a capitalização aos estoques, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro 2024, R\$351

Os montantes no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	2024	2023
2024	-	-
2025	-	-
2026	-	-
2027	11.627	-
2028	5.813	-
Total	17.440	-

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	2024	2023
Saldo Inicial	-	-
Adições	17.421	-
Pagamento do principal		-
Pagamento de juros	(60)	-
Juros e encargos	160	-
Total	17.521	-

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

Em 15 de maio de 2024, na sede social da companhia, os acionistas por unanimidade e sem ressalvas, de acordo com os termos do artigo 173º da Lei 6.404/76, aprovaram a redução de capital social no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), passando o capital social de R\$ 22.106.040,00 para R\$ 12.106.040,00

Sendo assim, o capital social em 31 de dezembro de 2024 é no montante de R\$12.106 (R\$22.106 em 31 de dezembro 2023), está representado por 12.106 ações ordinárias todas nominativas de valor unitário de R\$1, totalmente subscritas e integralizadas.

Descrição	2024	
	% - Participação	Nº de Quotas
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	60%	7.263.624
Leblon Realty I Participações Ltda.	40%	4.842.416
Total	100%	12.106.040

(b) Destinação do lucro líquido

O lucro líquido do exercício após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária terá a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal que não excederá 20% do capital social.

- Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, 2% do lucro líquido do exercício após a constituição da reserva legal será distribuído aos acionistas a título de dividendos obrigatórios.

(c) Lucro básico e diluído por ação

Memoria de cálculo do resultado por ação			
Ano	Quantidade de ações em circularização	Lucro/(Prejuízo) do período em RS	Lucro/(Prejuízo) por ação básico em RS
2024	12.106	26.083	2,1545
2023	22.106	8.733	0,3951

18. LUCRO BRUTO OPERACIONAL

A composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentadas nas informações contábeis, é como segue:

	2024	2023
Receita Bruta	97.695	35.572
Incorporação e revenda de imóveis	98.671	38.962
Provisão Para Distrato	(931)	(3.793)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(45)	403
Deduções da receita bruta	(2.017)	(716)
Receita líquida operacional	95.678	34.856
Custo das vendas e serviços realizados	(61.300)	(22.414)
Dos imóveis vendidos	(61.300)	(22.414)
Lucro bruto operacional	34.378	12.442

19. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios estão apresentados a seguir:

	2024	2023
Serviços de profissionais	(2.068)	(1.411)
Estande de Vendas	(3.429)	(1.041)
Propaganda e publicidade	(1.611)	(1.456)
Manutenção de estoque pronto	(26)	(41)
	(7.135)	(3.949)

20. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios são como segue:

	2024	2023
Indenizações	-	(47)
Outras receitas (despesas)	(5)	2
Serviços de profissionais	(139)	(76)
	(144)	(121)

21. DESPESAS FINANCEIRAS

As principais despesas financeiras nos exercícios estão apresentadas a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesa Financeira		
Juros sobre empréstimos	(246)	-
Outras Despesas Financeiras	(64)	(1)
Despesas Bancárias	(41)	(3)
	<u>(351)</u>	<u>(4)</u>

22. RECEITAS FINANCEIRAS

As principais receitas financeiras nos exercícios estão apresentadas a seguir:

Receita Financeira		
Rendimentos de Aplicação financeira	1.920	1.340
Juros Ativos Diversos	47	3
Variações Monetárias Ativas	-	32
Outras Receitas Financeiras	71	116
Descontos Obtidos	-	-
	<u>2.038</u>	<u>1.491</u>

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

(a) Resumo dos principais instrumentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os principais instrumentos financeiros da Companhia 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.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ativos Financeiros	<u>78.447</u>	<u>34.501</u>
<i>Avaliados pelo método do Valor Justo por meio do Resultado (VJR)</i>		
Caixas e Equivalentes de Caixa	199	201
Títulos e Valores Mobiliários	12.556	22.366
<i>Avaliados pelo método do Custo Amortizado (CA)</i>		
Conta a Receber	65.505	11.907
Créditos a Receber com partes relacionadas	188	27
Passivos Financeiros	<u>10.600</u>	<u>3.350</u>
Fornecedores e provisão para garantia	5.123	2.911
Obrigações com partes relacionadas	5.476	439

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.
- (b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, conforme é demonstrado a seguir:

<u>Operação</u>	<u>Posição 12/2024</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
Fundos de investimentos exclusivos	12.556	CDI	15,56%	11,67%	7,78%
Receita projetada			1.954	1.465	977

- (c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 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, as contas a receber de clientes são substancialmente garantidas pelos próprios imóveis.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia 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.

Controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia 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 necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia

(d) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

24. SEGUROS

A Companhia não possui seguros contratados em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 17 de fevereiro de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela Diretoria, estando aprovadas para divulgação.
