

Demonstrações Financeiras

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Quotistas da
Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("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 nesta data, bem 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 Empresa em 31 de dezembro de 2024, 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.

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 a 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.

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 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.



**Shape the future
with confidence**

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 da 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 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.

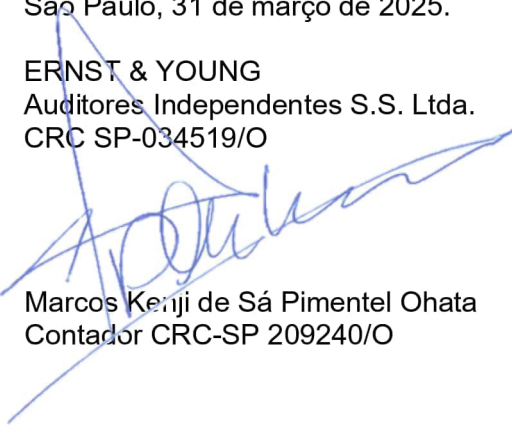


**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com os responsáveis da Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-SP 209240/O

Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2024

(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2024	2023
Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	3	49
Títulos e valores mobiliários	4	3.613	3.538
Demais contas	5	255	1.661
		<u>3.871</u>	<u>5.248</u>
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Impostos e contribuições a compensar		70	44
Imóveis a comercializar	6	89.273	51.266
		<u>89.343</u>	<u>51.310</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>93.214</u>	<u>56.558</u>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO	Notas	2024	2023
Circulante			
Fornecedores de bens e serviços	7	850	2.460
Impostos e contribuições a recolher		196	260
Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	30	1
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis		35	-
Demais contas	10	337	279
		<u>1.448</u>	<u>3.000</u>
Não Circulante			
Exigível a longo prazo			
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis		43	-
Adiantamentos de clientes	9	18.593	18.593
		<u>18.636</u>	<u>18.593</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	11 a)	54.633	54.633
Capital a integralizar	11 b)	-	(15.868)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11 c)	23.842	-
Prejuízos Acumulados		(5.345)	(3.800)
		<u>73.130</u>	<u>34.965</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		<u>93.214</u>	<u>56.558</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em Milhares de Reais)

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas		(1)	-
Despesas gerais e administrativas	12	(1.768)	(1.286)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>(73)</u>	<u>4</u>
		<u>(1.842)</u>	<u>(1.282)</u>
Prejuízo bruto antes do resultado financeiro		<u>(1.842)</u>	<u>(1.282)</u>
Resultado Financeiro	13	386	708
Despesas financeiras	13	(42)	(29)
Receitas financeiras	13	428	737
Prejuízo Antes do IR e CS		<u>(1.456)</u>	<u>(574)</u>
Corrente		<u>(89)</u>	<u>(228)</u>
Imposto de renda e contribuição social		<u>(89)</u>	<u>(228)</u>
Prejuízo líquido do exercício		<u>(1.545)</u>	<u>(802)</u>
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em Milhares de Reais)

	2024	2023
Prejuízo líquido do exercício	(1.545)	(802)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total, líquido de impostos	(1.545)	(802)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMONIO LIQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em Milhares de Reais)

	NOTAS	CAPITAL INTEGRALIZADO	CAPITAL A INTEGRALIZAR	ADIANTAMENTO FUTURO AUMENTO CAPITAL	PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	PATRIMÔNIO LIQUIDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		43.142	-	12.807	(2.998)	52.951
Aumento/ Redução de capital	11 a)	11.491	(15.868)	-	-	(4.377)
Prejuízo líquido do exercício	11 c)	-	-	(12.807)	(802)	(13.609)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		54.633	(15.868)	-	(3.800)	34.965
Capital a integralizar	11 b)	-	37.117	-	-	37.117
Adiantamento para futuro aumento de capital (Aportes)	11 c)	-	(21.249)	23.842	-	2.593
Prejuízo líquido do Exercício		-	-	-	(1.545)	(1.545)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		54.633	-	23.842	(5.345)	73.130

Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (método indireto)
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(1.456)	(574)
Ajustes por:		
Impostos diferidos e correntes	(89)	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-	(737)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	78	-
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(1.467)	(1.311)
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	(38.007)	16.385
Impostos a compensar	(26)	(33)
Demais contas ativo	1.405	(875)
Partes relacionadas	29	(0)
Impostos e contribuições a recolher	(65)	(244)
Fornecedores e provisão para garantia	(1.610)	1.002
Outros passivos	57	233
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(39.684)	15.157
Impostos e contribuições pagos	-	8
Juros pagos	-	-
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(39.684)	15.165
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Aplicações de Títulos e Valores Mobiliários	(75)	2.068
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	(75)	2.068
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Recebimento capital a integralizar	15.868	(15.868)
Aumento de capital	-	11.491
Adiantamento para futuro aumento de capital	23.842	(12.807)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	39.710	(17.184)
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(49)	49
Saldo inicial	49	1
Saldo final	3	49
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(46)	48

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

a) Objeto social

A Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”) foi constituída em 26 de setembro de 2016. A sede social da empresa está localizada na Rua do Rócio, 109 - 3º andar, Sala 01 - parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado na Avenida Angélica - Santa Cecília, São Paulo - SP, cujo projeto se encontra em desenvolvimento, com objetivo de construção e incorporação imobiliária.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas

2.1. Apresentação e base de preparação

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.1. Apresentação e base de preparação--Continuação

i) Declaração de conformidade--Continuação

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.

As demonstrações financeiras da Empresa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram autorizadas para emissão de acordo com a resolução da administração em 31 de março de 2025.

ii) Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Empresa foram preparadas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos por meio de resultado, quando requerido nas normas.

iii) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Empresa. Todos os saldos apresentados em Reais, foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras da Empresa 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.

A Empresa adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2024.

2.2. Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da administração da Empresa. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2024

(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2024	2023
Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	3	49
Títulos e valores mobiliários	4	3.613	3.538
Demais contas	5	255	1.661
		<u>3.871</u>	<u>5.248</u>
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Impostos e contribuições a compensar		70	44
Imóveis a comercializar	6	89.273	51.266
		<u>89.343</u>	<u>51.310</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>93.214</u>	<u>56.558</u>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO	Notas	2024	2023
Circulante			
Fornecedores de bens e serviços	7	850	2.460
Impostos e contribuições a recolher		196	260
Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	30	1
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis		35	-
Demais contas	10	337	279
		<u>1.448</u>	<u>3.000</u>
Não Circulante			
Exigível a longo prazo			
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis		43	-
Adiantamentos de clientes	9	18.593	18.593
		<u>18.636</u>	<u>18.593</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	11 a)	54.633	54.633
Capital a integralizar	11 b)	-	(15.868)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11 c)	23.842	-
Prejuízos Acumulados		(5.345)	(3.800)
		<u>73.130</u>	<u>34.965</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		<u>93.214</u>	<u>56.558</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2 Uso de estimativas--Continuação

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

- Nota explicativa nº 5 - Teste do valor recuperável de imóveis a comercializar e Nota 12 - Instrumentos Financeiros;
- Reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

i) Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Empresa usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

2.3. Principais práticas contábeis materiais adotadas

2.3.1. Instrumentos financeiros

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

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.3.1. Instrumentos financeiros--Continuação

i) *Ativos financeiros*

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.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a Empresa apresentava classificados nesta categoria saldos de aplicações financeiras que são equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

Valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Ativos financeiros deve ser mensurado a valor justo por meio de outros resultados abrangentes, caso o objetivo do modelo de negócios é atingido ao receber os fluxos de caixa contratuais esperados e vender os ativos financeiros, compostos exclusivamente, de pagamentos de principal e juros, quanto pela venda de ativos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a Empresa não apresentava instrumentos financeiros classificados nesta categoria.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro deve ser mensurado a custo amortizado se o objetivo do modelo de negócio é manter os ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais até o final do contrato, constituídos exclusivamente de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a Empresa apresenta o caixa e bancos nesta categoria.

ii) Passivos financeiros

Passivos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3.3. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são aplicações em fundos de investimentos. São classificados como a valor justo por meio do resultado.

2.3.4. Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

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

ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento e disponibilização para comercialização das futuras unidades do projeto imobiliário, a ser incorporado e construído no terreno registrado na Empresa.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.5. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.3.6. Fornecedores de bens e serviços

Refere-se, substancialmente, a gastos operacionais e com serviços administrativos.

2.3.7. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, optamos pelo regime de lucro presumido. Para essa sociedade, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.7. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido--Continuação

i) *Imposto de renda e contribuição social correntes--Continuação*

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, efetuamos a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos*

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a empresa reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.8. Contas a pagar por aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

2.3.9. Obrigações a pagar por partes relacionadas

Os saldos das transações entre a empresa e suas controladoras, são registrados em conta de "Partes relacionadas" ativa ou passiva.

2.3.10. Adiantamento de clientes

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica "Adiantamento de clientes". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para empresa e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização.

2.3.11. 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.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.12. Apuração do resultado de venda de imóveis

As receitas e os custos relativos às unidades imobiliárias são apropriados ao resultado no momento da entrega das chaves das unidades, aos proprietários (at a point in time). A entrega das chaves, ocorre somente após cumprimento de parcela significativa, das obrigações contratuais assumidas pela empresa e cliente. Os valores recebidos de cliente das unidades vendidas ainda não entregues estão registrados na rubrica de Adiantamento de Clientes, conforme nota 2.3.10. Já os custos das unidades das unidades vendidas ainda não entregues estão registrados na rubrica de Imóveis a comercializar, conforme nota 2.3.4.

Os juros pré-fixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Despesas com comercialização que incluem propaganda, publicidade e promoção, são apropriadas ao resultado no mesmo período em que incorrem (veiculação).

As permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a serem construídos, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o reconhecimento da venda de unidades imobiliárias.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.4 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024 e normas emitidas, mas ainda não vigentes

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
01 de janeiro de 2024	Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A Empresa avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a Empresa, à partir de sua data efetiva. A Empresa está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (*primary financial statements* (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3. Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa classifica como caixa e equivalentes de caixa as contas-correntes de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A empresa tem como caixa e equivalente de caixa o montante de R\$3 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 49 em 31 de dezembro de 2023).

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caixas e Bancos	<u>3</u>	<u>49</u>
	<u>3</u>	<u>49</u>

4. Títulos e valores mobiliários

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fundos de investimento (i)	<u>3.613</u>	<u>3.538</u>
	<u>3.613</u>	<u>3.538</u>

(i) A Empresa possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos do grupo Cyrela, administrados pelo bancos Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. São demonstrados ao valor da cota na data do balanço, acrescido dos rendimentos auferidos, e apresentam rendimentos mensal médio de 104,43% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (104,60% em 31 de dezembro de 2023).

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

5. Outros Ativos

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Adiantamento a fornecedores (a)	244	1.659
Outros valores a receber	11	2
	<u>255</u>	<u>1.661</u>

(a) Adiantamento efetuado a fornecedores relacionados aos custos de desenvolvimento do imóvel.

6. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável, registrado como imóveis em andamento para futura incorporação no montante de R\$89.273 em 31 de dezembro de 2024 (de R\$51.266 em 31 de dezembro de 2023).

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Imóveis a comercializar		
Terrenos para futuras incorporações	87.776	50.251
Encargos de terreno	1.497	1.015
	<u>89.273</u>	<u>51.266</u>
Circulante	-	-
Não Circulante	89.273	51.266

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Empresa analisou o valor recuperável e não identificou indícios de "impairment" a serem registrados no imóvel em andamento.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

7. Fornecedores

Os saldo podem ser assim demonstrados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Demais fornecedores de bens e serviços	850	2.460
Total de fornecedores	<u>850</u>	<u>2.460</u>

Fornecedores de bens e serviços representa as obrigações da sociedade decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades. Essa fonte externa oferece recursos com vencimento no curto prazo ou longo prazo.

8. Partes relacionadas

Os saldos são assim apresentados:

	Passivo	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos	30	1
	<u>30</u>	<u>1</u>

9. Adiantamentos de clientes

O saldo está assim apresentado:

Adiantamento de clientes	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Por permuta física na compra de imóveis (Não circulante)		
Valores por permuta com terrenos	18.593	18.593

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

10. Demais contas

Os saldos podem ser assim representados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Depósitos a Identificar	337	279
	<u>337</u>	<u>279</u>

11. Patrimonio Liquido

a) Capital social

O capital social, no montante de R\$54.633 em 31 de dezembro de 2024. (R\$54.633 em 31 de dezembro de 2023), está representado por 54.632.846 quotas, com valor nominal de um real cada, assim distribuídas:

Descrição	<u>2023</u>	<u>2024</u>
SNOWBIRD MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO I.		
Part. Societaria - %	100%	100%
Qtde. Cotas	54.632.846	54.632.846
Capital - R\$	54.633	54.633

b) Capital a Integralizar

Em 31 de dezembro de 2024 foi integralizado R\$ 15.868 no capital.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$ 23.842. Durante o exercício de 2024 foram realizado aportes no valor de R\$ 23.842.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

12. Despesas gerais e administrativas

As despesas do exercício podem ser assim demonstradas:

	2024	2023
Custos Serviços	(2)	-
Serviços de terceiros - adm.	(39)	(22)
Outras despesas administrativas (i)	(1.727)	(1.264)
	(1.768)	(1.286)

(i) Refere-se substancialmente a Administração de serviços de incorporação

13. Resultado Financeiro

	2024	2023
Despesas Financeiras		
Multas Sobre Tributos	(4)	-
Multas Diversas	(4)	(16)
Despesas Bancárias Diversas	(1)	(1)
Imposto Sobre Operações Financeiras - I	(27)	(11)
Variações Monetárias Diversas	(6)	(1)
	(42)	(29)
Receitas financeiras:		
Rendimento em Aplicações de Renda Fixa	420	737
Outras Receitas financeiras	8	-
	428	737
Resultado Financeiro	386	708

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

14. Instrumentos financeiros

a) Análise dos instrumentos financeiros

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

	2024	2023
Ativos Financeiros		
Caixa e equivalente de caixa (ii)	3	49
Titulos e valores mobiliarios(ii)	3.613	3.538
	3.616	3.587
Passivos Financeiros		
Fornecedores de bens e serviços (ii)	(850)	(2.460)
Obrigações com partes relacionadas (ii)	(30)	(1)
	(880)	(2.461)

A Empresa possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, dado este cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46.

b) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Empresa estão ligados ao CDI para títulos e valores mobiliários.

Caixas e Equivalente de caixa						CDI 14,90%
Operação	Posição 12/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III	
Fundos de investimentos exclusivos	3.613	CDI	15,56%	11,67%	7,78%	-25,00%
Receita projetada			562	422	281	-24,91%

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

14. Instrumentos financeiros – continuação

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

i) *Risco de mercado*

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar,

instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

ii) *Risco de taxa de juros*

Os resultados da empresa estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI.

iii) *Risco de liquidez*

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

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da empresa é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da empresa, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a empresa.

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital--Continuação

iv) *Derivativos*

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

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

15. Seguros

A Empresa possui contratada as coberturas de seguros de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. A seguir detalhamos os principais seguros e suas coberturas.

a) Riscos de engenharia

- (ii) *Básica R\$100* - 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\$100* - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iv) *Outras R\$1.540* - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc.