

Demonstrações Financeiras

CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto).....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6° ao 10° 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
CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 073 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 pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata', is written over the printed name and partially overlaps the EY logo area.

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

CBR 073 Empreendimentos Imobiliarios Ltda
BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2024
(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2024	2023
Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	2	2
Títulos e valores mobiliários	4	2.737	3.368
Demais contas	5	411	1.360
Total		3.150	4.730
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Impostos e contribuições a compensar		47	61
Imóveis a comercializar	6	90.234	60.559
Demais contas		-	-
Total		90.281	60.620
TOTAL DO ATIVO		93.431	65.350

PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO	Notas	2024	2023
Circulante			
Fornecedores de bens e serviços	7	1.132	1.233
Impostos e contribuições a recolher		28	86
Obrigações a pagar com partes relacionadas	8	15	15
Outros passivos	10	860	858
Total		2.035	2.192
Não Circulante			
Exigível a longo prazo			
Adiantamentos de clientes	9	27.000	27.000
Total		27.000	27.000
Patrimônio líquido			
Capital social	11 a)	60.783	60.783
Capital a integralizar	11 b)	-	(18.809)
Adiantamento para futuro aumento de capital	11 c)	10.593	-
Prejuízos Acumulados		(6.980)	(5.816)
		-	-
		64.396	36.158
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		93.431	65.350

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 073 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		(2)	-
Despesas gerais e administrativas	12	(1.385)	(1.550)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(9)	2
		<u>(1.396)</u>	<u>(1.548)</u>
Prejuízo bruto antes do resultado financeiro		<u>(1.396)</u>	<u>(1.548)</u>
Resultado Financeiro		336	775
Despesas financeiras	13	(38)	(22)
Receitas financeiras	13	374	797
Prejuízo Antes do IR e CS		<u>(1.060)</u>	<u>(773)</u>
Corrente		(104)	(248)
Imposto de renda e contribuição social		(104)	(248)
Prejuízo líquido do exercício		<u>(1.164)</u>	<u>(1.021)</u>
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores		-	-
Prejuízo líquido atribuído aos acionistas da controladora		<u>(1.164)</u>	<u>(1.021)</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 073 Empreendimentos Imobiliarios 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	(1.164)	(1.021)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total, líquido de impostos	(1.164)	(1.021)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 073 Empreendimentos Imobiliarios 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	PREJUÍZOS ACUMULADOS	ADIANTAMENTO FUTURO AUMENTO CAPITAL	PATRIMÔNIO LIQUIDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		56.772	-	(4.795)	16.208	68.185
Aportes para futuro aumento de capital					4.306	4.306
Integralização de capital		74.264	(18.809)	-	(20.514)	34.941
Redução de capital por cisão parcial		(70.253)	-	-	-	(70.253)
Prejuízo do exercício				(1.021)		(1.021)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		60.783	(18.809)	(5.816)	-	36.158
Aumento/ Redução de capital		-	-	-	-	-
Capital a integralizar		-	27.460	-	8.651	36.110
Adiantamento para futuro aumento de capital (Aportes)		-	(8.651)	-	1.943	(6.708)
Prejuízo líquido do Exercício		-	-	(1.164)	-	(1.164)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		60.783	0	6.980	10.593	64.396

CBR 073 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (método indireto)
PARA O EXERCÍCIOS 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	(1.060)	(773)
Ajustes por:	-	-
Impostos diferidos e correntes	(104)	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-	(796)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(1.164)	(1.569)
Varição nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	(29.675)	(41.001)
Impostos a compensar	13	(35)
Demais contas ativo	950	(727)
Partes relacionadas	-	(3)
Impostos e contribuições a recolher	(56)	(2)
Fornecedores e provisão para garantia	(101)	(545)
Outros passivos	-	742
Impostos e contribuições pagos	-	(259)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(30.033)	(43.399)
Juros pagos	-	-
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(30.033)	(43.399)
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Aplicações de Títulos e Valores Mobiliários	631	4.152
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	631	4.152
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Aumento integralização de capital	18.809	34.941
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.593	4.306
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	29.402	39.247
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	-	-
Saldo inicial	2	2
Saldo final	2	2
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	-	-

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

a) Objeto social

A CBR 073 Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”) foi constituída em 14 de setembro de 2018. A sede social da empresa está localizada na Rua do Rócio, 109 - 3º andar, Sala 01, 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 Rua Henrique Schaumann x Rua Francisco Leitão - Jardim América, São Paulo - SP

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).

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.

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, 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.

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 6 - 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.

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.3. Principais práticas contábeis adotadas

2.3.1. Instrumentos financeiros

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

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 2023 e de 2022 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 2023 e de 2022 a Empresa não apresentava instrumentos financeiros classificados nesta categoria.

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2023 e de 2022 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.

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.

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, 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.

2.3.8. 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.

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.3.9. 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.

2.3.10. 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.

2.3.11. Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.3.12. 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 2.3.9. 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 Empresa 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. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o reconhecimento da venda de unidades imobiliárias.

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	<p>IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu 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.</p> <p>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 (<i>primary financial statements</i> (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.</p>

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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\$2 em 31 de dezembro de 2024 (R\$2 em 31 de dezembro de 2023).

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caixas e Bancos	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

4. Títulos e valores mobiliários

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fundos de investimento (i)	2.737	3.368
	<u>2.737</u>	<u>3.368</u>

(i) A Empresa possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos do grupo Cyrela, administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. 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).

5. Outros Ativos

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Adiantamento a fornecedores (a)	411	1.287
Outros valores a receber	-	73
	<u>411</u>	<u>1.360</u>

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

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável, registrado como ativo não circulante – imóveis em andamento e construções para futura incorporação no montante de R\$ 90.234 em 31 de dezembro de 2024 (R\$60.559 em 31 de dezembro de 2023 como ativo não circulante). O valor realizável líquido foi avaliado e não foi identificado provisão.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Terrenos para futuras incorporações	90.234	60.559
Circulante	-	-
Não Circulante	90.234	60.559

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.

7. Fornecedores

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Demais fornecedores de bens e serviços	1.132	1.233
Total de fornecedores	1.132	1.233

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.

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas

Os saldos são assim apresentados:

	Passivo	
	2024	2023
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos	15	15
	<u>15</u>	<u>15</u>

9. Adiantamentos de clientes

O saldo está apresentado no passivo não circulante da seguinte forma:

Adiantamento de clientes	2024	2023
Por permuta física na compra de imóveis (Não circulante)		
Valores por permuta com terrenos	27.000	27.000

10. Outros passivos

O saldo pode ser assim representado:

Descrição	2024	2023
Depósitos a identificar	860	858
	<u>860</u>	<u>858</u>

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Patrimônio líquido

a) Capital Social

O capital social, no montante de R\$60.783 em 31 de dezembro de 2024. (R\$60.783 em 31 de dezembro de 2023), está representado por 60.783.045 quotas, com valor nominal de um real cada, assim distribuídas:

Descrição	2024	2023
SNOWBIRD MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB.		
Part. Societaria - %	100%	100%
Qtde. Cotas	60.783.045	60.783.045
Capital - R\$	60.783	60.783

b) **Capital a Integralizar**

Durante o período de 2024 foi integralizado R\$ 18.809.

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\$ 10.593. Durante o exercício de 2024 foram realizado aportes no valor de R\$ 10.593.

12. Despesas gerais e administrativas

As despesas ocorridas no exercício podem ser assim representadas:

	2024	2023
Serviços de terceiros - adm.	(38)	(22)
Outras despesas adiminstrativas (i)	(1.347)	(1.528)
	<u>(1.385)</u>	<u>(1.550)</u>

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

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Resultado Financeiro

As principais despesas e receitas incorridas no exercício podem ser assim apresentadas:

Despesas Financeiras	2024	2023
Juros Sobre Tributos	(2)	-
Multas Sobre Tributos	(12)	(2)
Imposto Sobre Operações Financeiras - I	(18)	(19)
Variações Monetárias Diversas	(6)	(1)
	(38)	(22)

Receitas financeiras:	2024	2023
Juros Ativos Diversos	-	-
Rendimento em Aplicações de Renda Fixa	369	797
Outras Receitas financeiras	5	-
	374	797

Resultado Financeiro	336	775
-----------------------------	------------	------------

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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)	2	2
Titulos e valores mobiliários(ii)	2.737	3.368
	2.739	3.370
Passivos Financeiros		
Fornecedores de bens e serviços (ii)	(1.132)	(1.233)
Obrigações com partes relacionadas (ii)	(29)	(15)
	(1.161)	(1.248)

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.

Operação	Posição 12/2024	Fator de risco	Caixas e Equivalente de caixa			CDI	
			Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III	14,90%	
Fundos de investimentos exclusivos	2.737	CDI	15,56%	11,67%	7,78%	-25,00%	-50,00%
Impacto projetado			426	319	213	-25,12%	-50,00%

CBR 73 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

iv) *Derivativos*

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