

Demonstrações Financeiras

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Quotistas da
Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a 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. Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeira, 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.

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, 28 de março de 2024.

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



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

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Balanço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	2023	2022
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	49	1
Títulos e valores mobiliários	4	3.538	4.869
Outros ativos		1.661	786
		5.248	5.656
Não circulante			
Impostos e contribuição a compensar		44	11
Imóveis a comercializar	5	51.266	67.651
		51.310	67.662
Total do ativo		56.558	73.318
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores de bens e serviços		2.460	1.458
Impostos e contribuições a recolher		260	268
Obrigações a pagar com partes relacionadas	6	1	2
Demais contas		279	46
		3.000	1.774
Não Circulante			
Adiantamentos de clientes	7	18.593	18.593
		18.593	18.593
Patrimônio líquido			
Capital social	8	54.633	43.142
Capital a integralizar		(15.868)	-
Prejuízos acumulados		(3.800)	(2.998)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	12.807
Total do patrimônio líquido		34.965	52.951
Total do passivo e patrimônio líquido		56.558	73.318

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	2023	2022
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	9	(1.286)	(1.033)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		4	-
		<hr/>	<hr/>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e dos impostos sobre o lucro		(1.282)	(1.033)
		<hr/>	<hr/>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras		(29)	(18)
Receitas financeiras		737	325
	10	708	307
		<hr/>	<hr/>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(574)	(725)
		<hr/>	<hr/>
Imposto de renda e contribuição social – corrente		(228)	(90)
		<hr/>	<hr/>
Prejuízo do exercício		(802)	(815)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	<u>(802)</u>	<u>(815)</u>
Resultado abrangente total do exercício, líquido de impostos	<u><u>(802)</u></u>	<u><u>(815)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social			Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
	Nota explicativa	Integralizado	A Integralizar			
Em 31 de dezembro de 2021		43.142	(10.643)	(2.183)	-	30.316
Integralização de capital	8.a)	-	10.643	-	12.807	23.450
Prejuízo do exercício		-	-	(815)	-	(815)
Em 31 de dezembro de 2022		43.142	-	(2.998)	12.807	52.951
Aportes para futuro aumento de capital		-	-	-	4.950	4.950
Integralização de capital		66.114	(15.868)	-	(17.727)	32.489
Redução de capital por cisão parcial	8.a)	(54.623)	-	-	-	(54.623)
Prejuízo do exercício		-	-	(802)	-	(802)
Em 31 de dezembro de 2023		54.633	(15.868)	(3.800)	-	34.965

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	2023	2022
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(574)	(725)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(737)	(323)
	(1.311)	(1.048)
Varição nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	(38.238)	(20.363)
Impostos a compensar	(33)	(9)
Demais contas ativo	(875)	(785)
Partes relacionadas	(1)	3
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(833)
Impostos e contribuições a recolher	-	(8)
Fornecedores de bens e serviços	1.002	1.037
Outros passivos	233	43
Impostos e contribuições pagos	(236)	(3)
Caixa líquidos consumido pelas atividades operacionais	(39.459)	(21.967)
Fluxo de caixa das atividades de Investimento		
Aplicações em títulos e valores mobiliários	2.068	(1.486)
Caixa líquido gerado/aplicado nas atividades de investimento	2.068	(1.486)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento/Integralização de capital	32.489	10.643
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.950	12.807
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	37.439	23.450
Aumento/(Redução) do caixa e equivalentes de caixa	48	(3)
Caixa e equivalentes de caixa inicial	1	4
Caixa e equivalentes de caixa - final	49	1
Aumento/(Redução) do caixa e equivalentes de caixa	48	(3)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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.

1.1. **Cisão parcial de acervo líquido.**

Em 11 de dezembro de 2023, os administradores decidiram efetuar a redução de capital mediante a dação em pagamento em forma de cisão parcial de ativos (“Cisão”). A redução dos imóveis a comercializar está demonstrada na Nota 6. Abaixo são apresentados os saldos patrimoniais cindidos:

	<u>2023</u>		<u>2023</u>
<u>Ativo</u>		<u>Passivo</u>	
Não circulante	54.623		
Imóveis a comercializar	54.623		
Total dos ativos	54.623	Acervo líquido cindido	54.623

Tal acervo foi cindido para o FII - Snowbird Master Fundo de Investimentos Imobiliário, controlador da Empresa. O objetivo desta cisão está em linha com os interesses dos administradores e permitirá maior centralização das atividades operacionais no Fundo de Investimentos Imobiliário.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Apresentação e base de preparação

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 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--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis 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 2023 foram autorizadas para emissão de acordo com a resolução da administração em 28 de março de 2024.

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 2023.

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 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis 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 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--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis 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 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.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

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

2.3. Principais práticas contábeis 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 2022 e de 2021 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--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

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

2.3. Principais práticas contábeis 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--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, 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--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

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

2.3. Principais práticas contábeis 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--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

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

2.3. Principais práticas contábeis 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--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

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

2.3. Principais práticas contábeis 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. Prevalecem 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--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

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

2.4. Novos pronunciamentos e interpretações emitidas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A administração pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / e no CPC 03 – Demonstrações de fluxo de Caixa	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Empresa avaliou e adotou as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
CPC 26 – Definição de materialidade	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(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\$49 em 31 de dezembro de 2023 (R\$1 em 31 de dezembro de 2022).

4. Títulos e valores mobiliários

As aplicações em fundos de investimentos (i) no montante de R\$3.538 em 31 de dezembro de 2023 (R\$4.869 em 31 de dezembro de 2022) são demonstradas ao valor da cota na data do balanço, acrescido dos rendimentos auferidos, e apresentam rendimento mensal médio de 104,60% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. (106,92% em 31 de dezembro de 2022).

- (i) A Companhia possui aplicação em fundo de investimento exclusivo 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.

5. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável, registrado como terrenos para futura incorporação no montante de R\$51.266 em 31 de dezembro de 2023 (de R\$67.651 em 31 de dezembro de 2022).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imóveis a comercializar (não circulante)		
Terrenos para futuras incorporações	50.251	67.020
Encargos de terreno	1.015	631
	<u>51.266</u>	<u>67.651</u>

Apresentação abaixo a movimentação dos imóveis à comercializar no decorrer de 2023:

Saldo no início do exercício	<u>67.651</u>
(+) Custos incorridos de construção	38.238
(-) Baixa por Cisão parcial de bens (nota 1)	(54.623)
Saldo no final do exercício	<u><u>51.266</u></u>

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Empresa analisou o valor recuperável do terreno e não identificou indícios de "impairment" a serem registrados no terreno.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

6. Partes relacionadas

Os saldos são assim apresentados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações	1	2
	<u>1</u>	<u>2</u>

a) Remuneração a administradores

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve remuneração aos admistradores.

7. Adiantamentos de clientes

O saldo está assim apresentado:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Por permuta física na compra de imóveis (Não circulante)		
Valores por permuta com terrenos	18.593	18.593

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 15 de março de 2023 ocorreu o aumento de capital na Empresa no montante de R\$66.114, passando o capital social subscrito para R\$109.256, parcialmente integralizado.

Em 11 de dezembro de 2023 ocorreu a redução de capital no montante de R\$54.623, mediante transferência de recursos, conforme descrito na nota 1.

Em 31 de dezembro de 2023 saldo de capital a integralizar no montante de R\$15.868 (Em 31 de dezembro de 2022 não possui montante de capital a integralizar). Durante o exercício de 2023 foi integralizado no montante de R\$32.489.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

O capital social, no montante de R\$54.633 em 31 de dezembro de 2023. (R\$43.142 em 31 de dezembro de 2022), está representado por 54.632.846 quotas, com valor nominal de um real cada, assim distribuídas:

Descrição	2023		
	% - Participação	Nº de quotas	R\$
Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliario - FII	100,00	54.632.846	54.633
Total	100,00	54.632.846	54.633

Descrição	2022		
	% - Participação	Nº de quotas	R\$
Snowbird Master Fundo de Investimento Imobiliario - FII	100,00	43.141.577	43.142
Total	100,00	43.141.577	43.142

b) Adiantamento de Futuro Aumento de Capital

Em 31 de dezembro de 2023 não possui montante de aportes para integralização de futuro aumento de capital. (R\$12.807 em 31 de dezembro de 2022). Durante o exercício de 2023 foi realizado aportes no montante de R\$4.950, integralização com valor total de R\$ 17.757.

9. Despesas gerais e administrativas

	2023	2022
Outros administrativos	-	(1)
Serviços de terceiros - adm.	(22)	(22)
Serviços de terceiros - comerciais (i)	(1.264)	(1.010)
	(1.286)	(1.033)

(i) *Fee* cobrado por serviço de administração de incorporação de imóveis.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

10. Resultado Financeiro

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Despesa financeira		
Outras despesas financeiras	(28)	(18)
Despesas bancárias	(1)	-
	<u>(29)</u>	<u>(18)</u>
Receita financeira		
Rendimentos de aplicações financeiras	737	323
Descontos obtidos	-	2
	<u>737</u>	<u>325</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>708</u>	<u>307</u>

11. 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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativos Financeiros	3.587	4.870
Caixas e Equivalentes de Caixa (ii)	49	1
Titulos e Valores Mobiliários (ii)	3.538	4.869
Passivos Financeiros		
Fornecedores de bens e serviços	2.460	1.458
Obrigações com partes relacionadas	1	2

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.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

12. Instrumentos financeiros--Continuação

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 12/2023	Fator de risco	Caixas e Equivalente de caixa		
			Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	3.538	CDI	10,36%	7,77%	5,18%
Receita projetada			367	275	183

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.

Cyma 03 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

12. Instrumentos financeiros--Continuação

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

iv) *Derivativos*

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

12. 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

- (i) *Básica R\$54* - 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.
- (ii) *Projetos R\$54* - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) *Outras R\$120* - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc.

b) Responsabilidade civil R\$10