



CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações Financeiras

em 31 de dezembro de 2024

com Relatório dos Auditores Independentes

CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Quotistas da
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”)** 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, assim como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CBR 024 Empreendimentos Imobiliários S.A. 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 sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Sociedade, 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.

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras--Continuação

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar a nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, a fim de planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade;
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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 os nossos trabalhos.

São Paulo, 10 de julho de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Henrique Silva Premoli

Contador CRC 1SP-250.993/O-6

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
BALANÇOS PATRIMONIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2024	2023	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2024	2023
Circulante		62	118	Circulante		180	12.681
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	2	3	Fornecedores de bens e serviços		27	-
Títulos e valores mobiliários	4	-	75	Empréstimos e financiamentos	8	-	10.924
Demais contas	-	60	40	Impostos e contribuições a recolher	-	63	60
				Obrigações a pagar com partes relacionadas	7	2	1.609
				Demais contas		88	88
Não Circulante		267.985	266.103				
Realizável a longo prazo		267.985	266.102				
Créditos a receber com partes relacionadas	7	385	385	Não Circulante		-	29.765
Impostos e contribuições a compensar	-	12	17	Exigível a longo prazo		-	29.765
Imóveis a comercializar	5	267.588	265.700	Empréstimos e financiamentos	8	-	29.765
Investimentos em controladas e coligadas	6	-	1				
				Patrimônio líquido		267.867	223.775
				Capital social	9	268.441	302.444
				Lucros/Prejuízos Acumulados	-	(1.304)	(84.608)
				Adiantamento para futuro aumento de capital	9	730	5.939
TOTAL DO ATIVO		268.047	266.221	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		268.047	266.221

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em Milhares de Reais)

DESCRIÇÃO	NOTAS	2024	2023
Receitas (despesas) operacionais		60	55
Despesas gerais e administrativas	-	(15)	(22)
Resultado de participações societárias:		-	(4.208)
Equivalência patrimonial	6	-	(4.208)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	11	75	77
Lucro bruto antes do resultado financeiro		<u>60</u>	<u>(4.153)</u>
Resultado Financeiro	12	(1.348)	(5.020)
Despesas financeiras	-	(1.351)	(5.120)
Receitas financeiras	-	3	100
Lucro Antes do IR e CS		<u>(1.288)</u>	<u>(9.173)</u>
Imposto de renda e contribuição social	13	(16)	(41)
Corrente	-	(16)	(41)
Prejuízo do exercício		<u>(1.304)</u>	<u>(9.214)</u>
Prejuízo básico por ação - em R\$		(0,00486)	(0,03047)

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em Milhares de Reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Prejuízo do exercício	<u>(1.304)</u>	<u>(9.214)</u>
Resultado abrangente total, líquido de impostos	<u>(1.304)</u>	<u>(9.214)</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em Milhares de Reais)

	NOTAS	CAPITAL SOCIAL		LUCROS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		INTEGRALIZADO	FUTURO AUMENTO CAPITAL		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		290.837	-	(75.394)	215.443
Aumento (redução) de capital	9	11.607	-	-	11.607
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	5.939	-	5.939
Prejuízo do exercício	-	-	-	(9.214)	(9.214)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		302.444	5.939	(84.608)	223.775
Aumento (redução) de capital	9	(34.003)	-	84.608	50.605
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	(5.209)	-	(5.209)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.304)	(1.304)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		268.441	730	(1.304)	267.867

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
 (Em Milhares de Reais)

	2024	2023
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(1.288)	(9.173)
Ajustes por:		
Equivalência patrimonial	-	4.208
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	1.252	5.119
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	3	100
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(33)	254
Varição nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	(1.888)	(2.809)
Impostos a compensar	5	(12)
Demais contas ativo	(20)	(25)
Partes relacionadas	(1.607)	1.604
Impostos e contribuições a recolher	(1)	(5)
Fornecedores e provisão para garantia	27	(128)
Outros passivos	-	1
Caixa e equivalentes aplicados nas atividades operacionais:	(3.517)	(1.120)
Impostos e contribuições pagos	(12)	(49)
Juros pagos	(2.052)	(4.783)
Caixa e equivalentes líquidos aplicados nas atividades operacionais	(5.581)	(5.952)
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Aumento (redução) de investimento	1	(1)
Títulos e Valores Mobiliários	72	2.064
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de investimento	73	2.063
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	(39.889)	(13.658)
Recursos capitalizáveis	50.605	11.607
Adiantamento para futuro aumento de capital	(5.209)	5.939
Caixa e equivalentes de caixa proviniente das atividades de financiamento	5.507	3.888
Redução do caixa e equivalentes de Caixa	(1)	(1)
Saldo inicial	3	4
Saldo final	2	3
Redução do caixa e equivalentes de Caixa	(1)	(1)

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 024 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”) foi constituída em 01 de julho de 2013. A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário em terreno situado na Av. Ayrton Senna, nº 2.800, na Cidade de Rio de Janeiro, RJ.

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é responsável pela gestão das operações da CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade apresenta capital circulante negativo de R\$ 118 (R\$ 12.563. em 2023), além de prejuízos operacionais, devido ao empreendimento não ter iniciado seu desenvolvimento. As despesas operacionais da Sociedade já estão sendo e serão custeadas pela quotista Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

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

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras.

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Sociedade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

ii) Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Sociedade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Sociedade em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras da Sociedade requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, contingências entre outros.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade 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.

2.3.2 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados. São classificados como títulos mantidos até o vencimento, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.3.3 Apuração do resultado

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência.

2.3.4 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (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, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.3.5 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Sociedade.

2.3.6 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.

2.3.7 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, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, 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 de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram 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).

Em 31 de dezembro de 2024, a sociedade em questão é optante pelo Lucro presumido.

2.3.8 Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

2.3.9 Lucro (Prejuízo) básico por ações

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Sociedade, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

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

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Sociedade não adotou as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 21 CPC 02(R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
IFRS 18 CPC 26(R1))	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
OCPC 10	Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

A Administração da Sociedade não espera nenhum impacto material nas demonstrações financeiras, seja pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

3. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

A Empresa possui caixa e equivalentes de caixa relativos a saldos bancários disponíveis. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo está representado por R\$ 2 (Em 31 de dezembro de 2023, o saldo era de R\$ 3).

4. TITULOS E VALORES IMOBILIARIOS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fundo de Investimento (i)	-	75
	<u>-</u>	<u>75</u>

(i) Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade não possuía saldos aplicados em fundos de investimento (em 31 de dezembro de 2023, possuía saldo de R\$ 75 em fundos de investimentos, remunerados a taxa média de 104,60% do CDI).

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Terrenos para futuras incorporações	263.637	261.749
Encargos capitalizados ao estoque	3.951	3.951
Total	<u>267.588</u>	<u>265.700</u>
ativo circulante	-	-
ativo não circulante	<u>267.588</u>	<u>265.700</u>
	267.588	265.700

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

6. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E COLIGADAS

As principais informações da participação societária diretas na coligada estão resumidas a seguir:

	Participação %		Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Controladas	Direta	Direta								
Cyrela Queiroz Galvão Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	50,00	-	1	-	(8.415)	-	1	-	(4.208)
			<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>(8.415)</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>(4.208)</u>

Em 02 de julho de 2024, foi deliberada a dissolução da sociedade com a Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário S.A.

7. PARTES RELACIONADAS

Os saldos em partes relacionadas são assim apresentados:

	Ativo		Passivo	
	2024	2023	2024	2023
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos E Participações.	-	-	2	1
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários S.A.	385	385	-	1.608
Total	385	385	2	1.609
Circulante	-	-	2	1.609
Não Circulante	385	385	-	-

Os saldos de partes relacionadas referem-se a nota de débito.

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	2024	2023
Empréstimos - principal	-	39.791
Empréstimos - juros a pagar	-	898
	-	40.689
Empréstimos - Circulante	-	10.924
Empréstimos - Não Circulante	-	29.765

Em data 03 de maio de 2024, o empréstimo foi totalmente liquidado de forma antecipada.

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	2024	2023	Taxa
dez-13	-	39.791	TJLP + 3,78%
Total	-	39.791	

Os saldos têm a seguinte composição:

<u>Ano</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
12 meses	-	10.026
24 meses	-	13.229
36 meses	-	13.229
48 meses	-	3.307
Total	-	39.791

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo Inicial	40.689	54.010
Adições	-	-
Pagamento do principal	(39.889)	(13.658)
Pagamento de juros	(2.052)	(4.783)
Juros e encargos	1.252	5.119
Saldo Final	-	40.689

Em 12 de dezembro de 2013, a Companhia assumiu dívida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES, onde possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a companhia possuía exposição passiva, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 10,48% ao ano para o cenário provável.

As cláusulas contratuais não possuem *covenants* financeiros. Todas as cláusulas contratuais não financeiras foram cumpridas em 31 de dezembro de 2024.

Conforme descrito no 1º aditivo parágrafo sétimo, para assegurar o pagamento de quaisquer obrigações decorrentes deste aditivo, como o principal da dívida, juros, comissões, pena convencional, multas e despesas, ficam ratificados em favor do BNDES, os imóveis descritos no inciso I e II, obrigando-se, desde já, o BNDES a anuir, na qualidade de credor hipotecário.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 268.441 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 302.444 em 31 de dezembro de 2023).

- Em 02 de julho de 2024, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se a transformação da natureza jurídica da Companhia para sociedade empresária de responsabilidade Limitada.
- Em 01 de agosto de 2024, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se um aumento de capital em R\$ 50.605, mediante a emissão de 50.604.625 novas quotas nominais, pelo preço de emissão de R\$ 1,00 por quota, todas emitidas e subscritas pela sócia CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES passando o capital social de R\$ 302.443.763 para R\$ 353.048.389. E a redução de R\$ 84.608 mediante ao cancelamento 84.607.830 quotas, passando o capital social de R\$ 353.048 para 268.441.

b) 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\$ 730. Durante o exercício de 2024 foram realizados aportes no total de R\$ 45.396 e foram integralizados o montante de R\$ 50.605.

c) Reserva Legal

Reserva legal (art. 193): sendo a única de constituição obrigatória, a 5% do lucro líquido do exercício e não pode exceder a 20% do capital social.

d) Dividendos mínimos obrigatórios

Os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a Companhia julgar necessárias para a sua segurança, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação de acionista, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo aos acionistas.

10. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Principais instrumentos financeiros

A Sociedade 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 Sociedade não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	2024	2023	Classificação
Ativos Financeiros	387	463	
Caixas e Equivalentes de Caixa (ii)	2	3	Valor Justo por meio do resultado
Titulos e Valores Mobiliários (ii)	-	75	Valor Justo por meio do resultado
Conta a Receber	-	-	Custo Amortizado
Créditos a Receber com partes relacionadas	385	385	Custo Amortizado
Conta Correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	Custo Amortizado
Passivos Financeiros	29	42.298	
Empréstimos e Financiamentos	-	40.689	Custo Amortizado
Fornecedores de Bens e Serviços	27	-	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	2	1.609	Custo Amortizado

A Sociedade possui instrumentos financeiros mensurados a valor justo, então neste cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo - vide CPC 46, que requer que a Sociedade faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir:

- (i) Nível 1 – São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração.
- (ii) Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
- (iii) Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

Os Ativos financeiros da Sociedade são classificados como Nível 2 da hierarquia do valor justo.

b) Análise de sensibilidade para os passivos financeiros

Operação	Posição 2023	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	54.010	TJLP	11,71%	13,69%	15,67%
Despesa projetada			6.325	7.394	8.463

Operação	Posição 2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	-	TJLP	10,48%	12,16%	13,84%
Despesa projetada			4.264	4.948	5.631

c) Considerações sobre risco e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Sociedade 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.

- Risco de taxa de juros: os resultados da Sociedade estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Sociedade está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade 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 Sociedade é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Sociedade, 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 Sociedade.

(iv) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Sociedade é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios e maximizar o valor aos quotistas.

A Sociedade controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Sociedade pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas/quotistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

11. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

Descrição	2024	2023
Outras receitas	75	77
Total	75	77

12. RESULTADO FINANCEIRO

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

	2024	2023
Despesa Financeira		
Juros de empréstimos nacionais	(1.351)	(5.119)
Outras Despesas Financeiras	-	(1)
	(1.351)	(5.120)
Receita Financeira		
Rendimento de aplicação financeira	3	100
	3	100
Resultado Financeiro Líquido	(1.348)	(5.020)

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Descrição	2024	2023
IRPJ	(10)	(27)
CSLL	(6)	(14)
Total	(16)	(41)

14. CONTINGÊNCIAS

Nos exercícios de 2024 e 2023 a Sociedade não possui contingências prováveis e nem possíveis.

15. COBERTURA DE SEGUROS

A Sociedade não possui seguros contratados nos exercícios de 2024 e 2023.

16. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Sociedade foram aprovadas pela Administração em 10 de julho de 2025.