



**CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

**Demonstrações Financeiras**

em 31 de dezembro de 2024

com Relatório dos Auditores Independentes

**CBR 030 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024.

**Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

**Demonstrações financeiras auditadas**

Balanços 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 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da CBR 030 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 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS FNDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2024 e 2023**  
(Em Milhares de Reais)

<b>ATIVO</b>		<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Circulante			487	295	Circulante			31	17.249
Caixa e Equivalentes de Caixa	3		1	2	Fornecedores de bens e serviços			20	3.287
Títulos e valores mobiliários	4		430	259	Empréstimos e financiamentos	8		-	13.956
Demais contas	-		56	34	Impostos e contribuições a recolher	-		10	6
					Obrigações a pagar com partes relacionadas	7		2	-
Não Circulante			245.461	245.320					
Realizável a longo prazo			245.461	245.320					
Créditos a receber com partes relacionadas	7		-	1.608	Não Circulante			-	29.765
Imóveis a comercializar	5		245.461	243.712	Exigível a longo prazo			-	29.765
					Empréstimos e financiamentos	8		-	29.765
Investimentos em controladas e coligadas	6		-	1					
					Patrimônio líquido			245.917	198.602
					Capital social	9		243.834	244.385
					Lucros/Prejuízos Acumulados			2.083	(52.354)
					Adiantamento para futuro aumento de capital	9		-	6.571
<b>TOTAL DO ATIVO</b>			<b>245.948</b>	<b>245.616</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LÍQUIDO</b>			<b>245.948</b>	<b>245.616</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 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		3.348	61
Despesas gerais e administrativas		(19)	(21)
Resultado de participações societárias:		-	(4.208)
Equivalência patrimonial	6	-	(4.208)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		3.367	82
<b>Lucro bruto antes do resultado financeiro</b>		<b>3.348</b>	<b>(4.147)</b>
Resultado Financeiro	11	<b>(1.237)</b>	<b>(5.024)</b>
Despesas financeiras		(1.285)	(5.050)
Receitas financeiras		48	25
<b>Lucro Antes do IR e CS</b>		<b>2.111</b>	<b>(9.171)</b>
Imposto de renda e contribuição social		(28)	(21)
Corrente		(28)	(21)
<b>Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício</b>		<b>2.083</b>	<b>(9.192)</b>
<b>Lucro / (Prejuízo) básico por ação - em R\$</b>		<b>0,00854</b>	<b>(0,03761)</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
(Em Milhares de Reais)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício	<u>2.083</u>	<u>(9.192)</u>
Resultado abrangente total, líquido de impostos	<u>2.083</u>	<u>(9.192)</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 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		<b>231.224</b>	<b>837</b>	<b>(43.162)</b>	<b>188.899</b>
Aumento (redução) de capital	9	13.161	-	-	13.161
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	5.734	-	5.734
Prejuízo do exercício		-	-	(9.192)	(9.192)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<b>244.385</b>	<b>6.571</b>	<b>(52.354)</b>	<b>198.602</b>
Aumento (redução) de capital	9	(551)	-	52.354	51.803
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	(6.571)	-	(6.571)
Lucro líquido do exercício		-	-	2.083	2.083
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		<b>243.834</b>	<b>-</b>	<b>2.083</b>	<b>245.918</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
 (Em Milhares de Reais)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Lucro / (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>2.111</b>	<b>(9.171)</b>
<b>Ajustes por:</b>		
Equivalência patrimonial	-	4.208
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	1.284	5.050
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	48	25
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>3.443</b>	<b>112</b>
<b>Varição nos ativos e passivos operacionais:</b>		
Imóveis a comercializar	(1.749)	(1.406)
Demais contas ativo	(22)	(30)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-
Partes relacionadas	1.610	(1.613)
Impostos e contribuições a recolher	20	1
Fornecedores e provisão para garantia	(3.267)	(385)
<b>Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:</b>	<b>35</b>	<b>(3.321)</b>
Impostos e contribuições pagos	(45)	(21)
Juros pagos	(2.149)	(4.713)
<b>Caixa e equivalentes líquidos aplicados nas atividades operacionais</b>	<b>(2.159)</b>	<b>(8.055)</b>
<b>Fluxo de Caixa das atividades de Investimento</b>		
Aumento (redução) de investimento	1	-
Títulos e Valores Mobiliários	(219)	(214)
<b>Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de investimento</b>	<b>(218)</b>	<b>(214)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de Financiamento</b>		
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	(42.856)	(10.632)
Recursos capitalizáveis	51.803	13.161
Adiantamento para futuro aumento de capital	(6.571)	5.734
<b>Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de financiamento</b>	<b>2.376</b>	<b>8.263</b>
<b>Redução do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>(1)</b>	<b>(6)</b>
Saldo inicial	2	8
Saldo final	1	2
<b>Redução do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>(1)</b>	<b>(6)</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## CBR 030 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CBR 030 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 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

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.

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade apresenta capital circulante negativo de R\$ 456 (R\$ 16.954, em 2023), além de prejuízos operacionais, devido ao empreendimento não ter iniciado seu desenvolvimento, aguardando condições mercadológicas para lançamento. As despesas operacionais da Sociedade já estão sendo e serão custeadas pela acionista 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. 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.

Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia 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 financeiras.

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.

### 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

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

## 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 da respectiva investida classificada como coligada 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, a Sociedade optou pelo regime de lucro presumido. 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 Instrumentos financeiros

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

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

#### i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Sociedade 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.

#### ii) Ativos financeiros a custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais, e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Sociedade transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Sociedade não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

#### iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros, e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Sociedade pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

iv) Passivos financeiros a custo amortizado

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

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

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

2.3.10 Lucro (Prejuízo) básico por ações

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, 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:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</b>
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 Sociedade possui caixa e equivalentes de caixa relativos a saldos bancários disponíveis. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo está representado por R\$ 1 (Em 31 de dezembro de 2023, o saldo era de R\$ 2).

### 4. TITULOS E VALORES IMOBILIARIOS

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fundo de Investimento (i)	430	259
	<u>430</u>	<u>259</u>

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

### 5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados por terrenos para futuras incorporações, demonstrados a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Terrenos para futuras incorporações	212.234	210.485
Encargos capitalizados ao estoque	33.227	33.227
<b>Total</b>	<u>245.461</u>	<u>243.712</u>
<b>Circulante</b>	-	-
<b>Não circulante</b>	<u>245.461</u>	<u>243.712</u>
	<u>245.461</u>	<u>243.712</u>

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.

A Sociedade efetuou a análise do valor realizável líquido dos estoques e não identificou perda no valor recuperável.

### 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
	Direta	Direta								
Controladas										
Cyrela Queiroz Galvão Terra Encantada Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	50,00	-	1	-	(8.415)	-	1	-	(4.208)
			-	1	-	(8.415)	-	1	-	(4.208)

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:

	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos E Participações.	-	-	1	-
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	1.608	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.608</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Circulante</b>	-	-	2	-
<b>Não Circulante</b>	-	<b>1.608</b>	-	-

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:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Empréstimos - principal	-	42.823
Empréstimos - juros a pagar	-	898
	<b>-</b>	<b>43.721</b>
<b>Empréstimos - Circulante</b>	-	<b>13.956</b>
<b>Empréstimos - Não Circulante</b>	-	<b>29.765</b>

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

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

<b>Emissão</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Taxa</b>
dez-13	-	42.823	TJLP + 3,78%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>42.823</b>	

Os saldos têm a seguinte composição:

<b>Ano</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
12 meses	-	13.058
24 meses	-	29.765
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>42.823</b>

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>43.721</b>	<b>54.017</b>
Adições	-	-
Pagamento do principal	(42.856)	(10.632)
Pagamento de juros	(2.149)	(4.713)
Juros e encargos	1.284	5.048
<b>Saldo Final</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>43.721</u></u>

Em 12 de dezembro de 2013, a Sociedade 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\$ 243.834 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 244.385 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 1 de agosto de 2024, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se um aumento de capital em R\$ 52.404, mediante a emissão de 52.404 novas quotas ordinárias nominativas e sem valor nominal de R\$ 1,00 emitidas por quota, todas emitidas e subscritas pela sócia CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES passando o capital social de R\$ 244.385 para R\$ 296.789. E a redução de R\$ 52.355 mediante ao cancelamento 52.355 quotas, passando o capital social de R\$ 296.789 para 244.434.

- Em 2 de setembro de 2024, conforme a Ata de assembleia geral extraordinária aprovou-se uma redução de capital em R\$ 600, mediante ao cancelamento de 600 quotas do capital da sociedade, com valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, todas pela sócia CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS passando o capital social de R\$ 244.434. Para 243.834.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2024, não há saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital. Durante o exercício de 2024 foram realizados aportes no total de R\$ 45.833 e foram integralizados o montante de R\$ 52.404 (R\$ 6.571 saldo em 31 de dezembro de 2023).

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.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Classificação</u>
<b>Ativos Financeiros</b>	<b>431</b>	<b>1.869</b>	
Caixas e Equivalentes de Caixa (ii)	1	2	Valor Justo por meio do resultado
Títulos e Valores Mobiliários (ii)	430	259	Valor Justo por meio do resultado
Créditos a Receber com partes relacionadas	-	1.608	Custo Amortizado
<b>Passivos Financeiros</b>	<b>22</b>	<b>47.008</b>	
Empréstimos e Financiamentos	-	43.721	Custo Amortizado
Fornecedores de Bens e Serviços	20	3.287	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	2	-	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

<u>Operação</u>	<u>Posição 2023</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
BNDES	43.721	TJLP	10,48%	12,16%	13,84%
Despesa projetada			4.582	5.316	6.051

<u>Operação</u>	<u>Posição 2024</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
BNDES	-	TJLP	12,93%	15,22%	17,51%
Despesa projetada			0	0	0

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	3.367	82
<b>Total</b>	<b>3.367</b>	<b>82</b>

## 12. RESULTADO FINANCEIRO

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

	2024	2023
<b>Despesa Financeira</b>		
Juros de empréstimos nacionais	(1.284)	(5.049)
Despesas Bancárias	(1)	(1)
	<b>(1.285)</b>	<b>(5.050)</b>
<b>Receita Financeira</b>		
Rendimento de aplicação financeira	48	25
	<b>48</b>	<b>25</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(1.237)</b>	<b>(5.024)</b>

### 13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
IRPJ	(18)	(27)
CSLL	(10)	(14)
<b>Total</b>	<b>(28)</b>	<b>(41)</b>

### 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.