



**Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários  
Ltda.**

**Demonstrações Financeiras**  
31 de dezembro de 2024  
Relatório dos Auditores Independentes

## **Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	3
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 do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Acionistas e Administradores da

**Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”)**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da **Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à 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.

### **Ênfase**

#### **Prática contábil de reconhecimento de receita**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1. as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

## **Ênfase--Continuação**

### **Prática contábil de reconhecimento de receita--Continuação**

Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída sobre os aspectos relacionados à transferência de controle seguem o entendimento da Administração da Empresa quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15) alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas 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.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 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 individuais e consolidadas.

Como parte de uma 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 individuais e consolidadas, 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;


## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação**

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, a fim de planejarmos os procedimentos de auditoria apropriados nas 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possam causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e consequentemente pela opinião da auditoria.

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, 07 de março de 2026.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**  
CRC 2SP-031.269/O-1



**Nelson Varandas dos Santos**  
Contador CRC 1SP-197.110/O-3

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO 2024 e 2023  
(Em Milhares de Reais)

ATIVO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2024	2023	2024	2023			2024	2023	2024	2023
<b>Circulante</b>		<b>10.268</b>	<b>9.939</b>	<b>1.278.066</b>	<b>1.014.869</b>	<b>Circulante</b>		<b>70.333</b>	<b>94.150</b>	<b>341.853</b>	<b>247.616</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	588	540	8.345	10.334	Fornecedores de bens e serviços		1.217	7.270	23.782	30.070
Titulos e valores mobiliários	4	417	49	147.439	116.071	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	171.068	52.219
Contas a receber	5	3.212	3.422	437.555	277.659	Provisão para manutenção de imóveis	13	2.096	3.350	9.672	12.705
Imóveis a comercializar	6	2.288	2.418	654.524	575.739	Impostos e contribuições a recolher		14	58	4.461	3.077
Impostos e contribuições a compensar		6	-	13	7	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	56	52	10.665	7.100
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	-	-	90	12	Salários, encargos sociais e participações		903	946	4.613	4.937
Despesas com vendas a apropriar		-	-	18.117	18.711	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	28.773	43.530
Despesas Antecipadas		1.996	2.102	1.996	2.102	Obrigações a pagar com partes relacionadas	10	54.902	71.266	56.414	72.768
Demais contas		1.761	1.408	9.987	14.234	Adiantamentos de clientes	12	-	-	10.735	5.072
						Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	15	5.184	4.416	11.147	8.467
						Demais contas		5.961	6.792	10.523	7.671
<b>Não Circulante</b>		<b>589.330</b>	<b>592.722</b>	<b>144.924</b>	<b>228.982</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>5.615</b>	<b>4.990</b>	<b>389.064</b>	<b>385.806</b>
Realizável a longo prazo		38.135	99.937	117.882	199.728	Exigível a longo prazo		5.615	4.990	389.064	385.806
Contas a receber	5	255	439	81.678	44.079	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	198.238	203.382
Créditos a receber com partes relacionadas	10	33.684	97.634	28.548	45.624	Provisão para manutenção de imóveis	13	-	-	9.951	9.250
Impostos e contribuições a compensar		3.112	738	5.662	4.444	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	76.792	57.432
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	-	-	75	10	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	15	5.529	4.902	11.833	9.332
Imóveis a comercializar	6	293	293	447	103.655	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	16	86	88	12.972	8.272
Demais contas		791	833	1.472	1.916	Adiantamentos de clientes	12	-	-	79.278	98.138
Investimentos em controladas e coligadas	7	548.321	488.582	15.629	12.155						
Imobilizado	8	725	702	9.263	13.597	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>523.650</b>	<b>503.521</b>	<b>692.073</b>	<b>610.429</b>
						Capital social	17.a)	384.985	428.515	384.985	428.515
						Adiantamento para futuro aumento de capital		17.565	10.354	17.565	10.354
						Reservas de lucros		121.100	64.652	121.100	64.652
						Patrimônio líquido atribuído a participação dos:					
						Controladores		523.650	503.521	523.650	503.521
						Não controladores		-	-	168.423	106.908
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>599.598</b>	<b>602.661</b>	<b>1.422.990</b>	<b>1.243.851</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO</b>		<b>599.598</b>	<b>602.661</b>	<b>1.422.990</b>	<b>1.243.851</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO  
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
 (Em Milhares de Reais)

DESCRIÇÃO	NOTAS	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida operacional	19	300	3.491	668.747	521.921
Dos imóveis vendidos		(305)	(2.396)	(415.852)	(344.485)
Loteamento		-	-	(1)	-
Provisão Para Distrato		-	-	(4.586)	8.384
Da prestação de serviços		-	-	(1.736)	(797)
Custo das vendas e serviços realizados	19	(305)	(2.396)	(422.175)	(336.898)
Lucro bruto operacional		(5)	1.095	246.572	185.023
Receitas (despesas) operacionais		(19.223)	(23.017)	(118.387)	(111.565)
Despesas com vendas	20	(404)	(662)	(79.562)	(74.754)
Despesas gerais e administrativas	21	(15.128)	(25.628)	(26.376)	(42.226)
Despesas com honorários da administração	10. c)	(504)	(504)	(504)	(504)
Resultado de participações societárias:		106.936	64.737	9.314	(547)
Equivalência patrimonial	7	102.559	66.168	3.515	884
Outros resultados nos investimentos		4.377	(1.431)	5.799	(1.431)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(3.187)	3.777	(11.945)	5.919
Lucro bruto antes do resultado financeiro		87.708	42.815	137.499	72.911
Resultado Financeiro		6.121	10.056	7.595	15.755
Despesas financeiras	22	(76)	(94)	(7.368)	(7.795)
Receitas financeiras	22	6.197	10.150	14.963	23.550
Lucro antes do impostos sobre o lucro e da Participação dos acionistas não controladores		93.829	52.871	145.094	88.666
Imposto de renda e contribuição social		(5)	86	(15.595)	(14.929)
Diferido	16	(1)	147	(3.882)	(1.102)
Corrente	16	(4)	(61)	(11.713)	(13.827)
Lucro líquido do exercício das operações continuadas		93.824	52.957	129.499	73.737
Parcela do lucro atribuída aos não controladores		-	-	(35.675)	(20.780)
Lucro líquido atribuído aos controladores		93.824	52.957	93.824	52.957

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
 (Em Milhares de Reais)

	<u>CONTROLADORA</u>		<u>CONSOLIDADO</u>	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício das operações continuadas	93.824	52.957	129.499	73.737
	<u>93.824</u>	<u>52.957</u>	<u>129.499</u>	<u>73.737</u>
Controladores	93.824	52.957	93.824	52.957
Não Controladores	-	-	35.675	20.780
Total	<u>93.824</u>	<u>52.957</u>	<u>129.499</u>	<u>73.737</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
 DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
 (Em Milhares de Reais)

	NOTAS	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	ADIANTAMENTO FUTURO AUMENTO CAPITAL	RESERVA DE LUCROS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	PARTICIPAÇÃO DOS NÃO CONTROLADORES	PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		442.857	1.773	76.132	520.762	112.275	633.037
Aumento (redução) de capital		(14.342)	-	-	(14.342)	(4.446)	(18.788)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	8.581	-	8.581	-	8.581
Dividendos distribuídos antecipadamente		-	-	(64.437)	(64.437)	(21.701)	(86.138)
Lucro líquido do exercício		-	-	52.957	52.957	20.780	73.737
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		428.515	10.354	64.652	503.521	106.908	610.429
Aumento (redução) de capital	17 a)	(43.530)	-	-	(43.530)	-	(43.530)
Outras Mutações	17 d)	-	-	-	-	44.113	44.113
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	7.211	-	7.211	-	7.211
Dividendos distribuídos antecipadamente		-	-	(37.376)	(37.376)	(18.273)	(55.649)
Lucro líquido do exercício		-	-	93.824	93.824	35.675	129.499
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		384.985	17.565	121.100	523.650	168.423	692.073

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023  
(Em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>93.829</b>	<b>52.871</b>	<b>145.094</b>	<b>88.666</b>
<b>Ajustes por:</b>				
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	258	351	5.842	9.702
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	-	-	(2.411)	(213)
Equivalência patrimonial	(102.559)	(66.168)	(3.515)	(884)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI	-	-	31.205	22.412
Impostos diferidos	1	(84)	4.240	1.415
Ajustes a valor presente	-	-	4.730	1.841
Provisões para garantia	384	335	5.987	5.700
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(21)	(147)	(9.775)	(15.777)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	4.854	5.518	14.115	8.614
Provisão para risco de crédito	100	-	(6.424)	-
Provisão para distrato	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>(3.154)</b>	<b>(7.324)</b>	<b>189.088</b>	<b>121.476</b>
<b>Variação nos ativos e passivos operacionais:</b>				
Contas a receber	294	4.246	(195.801)	(32.860)
Imóveis a comercializar	130	4.768	24.423	(124.546)
Impostos a compensar	(2.380)	196	(1.224)	(77)
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-
Partes relacionadas	47.586	(18.009)	722	32.939
Demais contas ativo	(205)	1.332	5.391	(2.443)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	(3)	4.603	(10.543)
Impostos e contribuições a recolher	(44)	22	1.134	(941)
Fornecedores de Bens e Serviços	(6.053)	5.635	(6.288)	(2.285)
Provisão para manutenção de imóveis	(1.638)	2.177	(8.319)	(1.642)
Salários, encargos sociais e participações	(43)	(121)	(324)	333
Adiantamento de clientes	-	-	(13.197)	40.164
Outros passivos	(831)	1.803	2.852	(5.771)
<b>Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:</b>	<b>33.662</b>	<b>(5.278)</b>	<b>3.060</b>	<b>13.804</b>
Impostos e contribuições pagos	(4)	(61)	(11.463)	(14.127)
Juros pagos	-	-	(28.107)	(18.893)
Indenizações Pagas	(3.459)	(12.266)	(8.934)	(17.733)
<b>Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais</b>	<b>30.199</b>	<b>(17.605)</b>	<b>(45.444)</b>	<b>(36.949)</b>
<b>Fluxo de Caixa das atividades de Investimento</b>				
Aquisição / (baixas) de bens do ativo imobilizado	(281)	(18)	903	(6.521)
Recebimento de dividendos	81.630	88.147	2.368	5.360
Aumento (redução) de investimento	(38.810)	(56)	(2.327)	7.978
Aquisição de ativo intangível	1.352	(272)	1.352	(272)
Títulos e Valores Mobiliários	(347)	430	(21.593)	41.783
<b>Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento</b>	<b>43.544</b>	<b>88.231</b>	<b>(19.297)</b>	<b>48.328</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de Financiamento</b>				
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	-	182.390	184.312
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	-	(71.783)	(100.519)
Distribuição de Dividendos	(37.376)	(64.437)	(37.376)	(64.437)
Aumento/Redução na participação dos não controladores	-	-	25.840	(26.147)
Redução de capital	(43.530)	(14.342)	(43.530)	(14.342)
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.211	8.581	7.211	8.581
<b>Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento</b>	<b>(73.695)</b>	<b>(70.198)</b>	<b>62.752</b>	<b>(12.552)</b>
<b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>48</b>	<b>428</b>	<b>(1.989)</b>	<b>(1.173)</b>
Saldo inicial	540	112	10.334	11.507
Saldo final	588	540	8.345	10.334
<b>(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa</b>	<b>48</b>	<b>428</b>	<b>(1.989)</b>	<b>(1.173)</b>

AS NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”) foi criada em 18 de abril de 2006, como resultado de uma “*joint venture*” entre a Goldsztein Participações S.A. e a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com a participação de 50% cada uma. Em 04 de junho de 2009 a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações incorporou a Goldsztein Participações S.A., passando a deter 100% do capital social da Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A., e os acionistas da Goldsztein Participações receberam ações da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. Em 31 de julho de 2018 a Sociedade realizou a transformação do tipo jurídico societário para Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda., permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio e a mesma escrituração comercial e fiscal.

A sede social da Sociedade está localizada na Rua do Rócio, 109 3º andar, Sala 01, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Sociedade tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades. As sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Sociedade ou do parceiro, conforme cada situação.

#### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS ADOTADAS

##### 2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

###### i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), emitidas pelo “*International Accounting Standards Board - IASB*”, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

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

ii) Base de elaboração

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

As demonstrações financeiras consolidadas 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.

iii) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade incluem as demonstrações financeiras da Goldsztein e de suas controladas diretas e indiretas. A Sociedade controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Sociedade controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Sociedade.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Sociedade.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

iv) Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Sociedade, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

## 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 individuais e consolidadas 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, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

### i) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida, estoques de imóveis a comercializar e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Sociedade ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

ii) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Sociedade.

iii) Provisão para garantia

A mensuração da provisão para garantia, para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, é efetuada com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, a qual é regularmente revisada.

iv) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Sociedade mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado em premissas que consideram o histórico de suas operações correntes e suas estimativas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

v) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Sociedade reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis (Nota 15). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A Sociedade e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas

2.3.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Sociedade, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis).

Os contratos de venda firmados entre a Sociedade dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
  - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
  - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
  - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
  - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
  - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
  - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Sociedade também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

- d) A Sociedade efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

ii) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Sociedade e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

### 2.3.2 Instrumentos financeiros

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

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito 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 no resultado quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Sociedade não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

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) Passivos financeiros

- Outros passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, 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 a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

### 2.3.3 Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade e suas controladas classificam 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.

#### 2.3.4 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.

#### 2.3.5 Contas a receber

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receita de incorporação imobiliária.

#### 2.3.6 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 (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 2.3.1 iii) , 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.

### 2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados, seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1), e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.3.1 i)), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Sociedade e de suas controladas.

### 2.3.8 Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

### 2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora. No consolidado, as investidas classificadas como controladas em conjunto e coligadas, também são registradas pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Sociedade.

### 2.3.10 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8.

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1), os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Sociedade e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

### 2.3.11 Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“*impairment*”).

Os investimentos em participações societárias da Sociedade incluem mais-valia (ágio) quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida.

As mais-valias são amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados.

### 2.3.12 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, a incorporação de alguns empreendimentos está submetida 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, 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).

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

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

### 2.3.13 Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

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.

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 Sociedade e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.3.1 i).

### 2.3.14 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.

### 2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

### 2.3.16 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.

### 2.3.17 Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Sociedade incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Sociedade e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

### 2.3.18 Provisões

#### i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Sociedade é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Sociedade.

#### ii) Provisões para risco de crédito e distratos de clientes

A Sociedade constitui provisões para risco de crédito e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas, conforme premissas definidas para cada segmento da Sociedade. Essas provisões são calculadas em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado, conforme nota explicativa nº 2.3.1.

#### iii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

#### iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Sociedade avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“*Impairment*”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Sociedade avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“*Impairment*”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### 2.3.19 Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

Para os empreendimentos imobiliários sujeitos ao patrimônio afetado, a Sociedade e suas controladas fizeram a opção pelo regime especial de tributação (RET), onde os impostos federais (PIS, COFINS, IRPJ E CSLL) são apurados pela alíquota conjugada de 4% sobre a receita oriunda dos contratos de venda realizados com os clientes.

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

#### 2.4.1. Normas contábeis novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, as alterações das IFRSs Accounting Standards abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2024. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da controladora e suas controladas.

<b>Alterações ou Novos Pronunciamentos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Aplicável a períodos anuais com início em ou após</b>
Alterações à IAS 1 CPC 26(R1)	Classificação do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1 CPC 26(R1)	Passivo Não Circulante com <i>Covenants</i>	01/01/2024
Alterações à IAS 7 CPC 03(R2)	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16 CPC 03(R2)	Passivo de arrendamento em uma transação de " <i>Sale and Leaseback</i> "	01/01/2024

## 2.4.2. Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Sociedade e suas controladas não adotaram 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 (tCO <sub>2</sub> e), Permissões de emissão ( <i>allowances</i> ) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

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

## 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Caixas e Bancos	578	540	2.511	5.232
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	10	-	5.834	5.102
	<b>588</b>	<b>540</b>	<b>8.345</b>	<b>10.334</b>

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Sociedade possui direito de resgate imediato. Têm rendimento médio de 98,70% (em 31 de dezembro de 2023 de 102,40%) do Certificado de Depósito Interbancário – CDI.

#### 4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fundos de investimento exclusivo (i)	313	-	147.335	116.022
Fundos de investimento diversos (ii)	104	49	104	49
	<b>417</b>	<b>49</b>	<b>147.439</b>	<b>116.071</b>
<b>Circulante</b>	<b>417</b>	<b>49</b>	<b>147.439</b>	<b>116.071</b>
<b>Não Circulante</b>	-	-	-	-

- (i) A Sociedade possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelo Banco Safra S.A e Caixa Econômica Federal. 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 remunerados à taxa média de 104,44% (em 31 de dezembro de 2023 de 104,60%) do CDI;
- (ii) A Sociedade possui aplicação nos fundos de investimentos multimercado, administrados pelo Banco Santander S.A.. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. O Fundo é composto por títulos com renda variável e foram remunerados à taxa média de 85,10% (em 31 de dezembro de 2023 de 87,21%) do CDI.

A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Sociedade, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2024	2023
Títulos públicos federais (i)	30.058	25.157
Letras financeiras (ii)	29.603	61.352
Fundo de investimento e cotas (iii)	28.380	2.076
CDB/RDB (iv)	16.724	17.519
Operações compromissadas (Over) (v)	38.391	5.152
Debêntures (vi)	4.179	4.766
	<b>147.335</b>	<b>116.022</b>

- (i) Título Público Federal à taxa média de 152,45% do SELIC;
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 109,16% do CDI.;
- (iii) Fundo de investimentos à taxa média de 113,99% CDI.;
- (iv) CDB/RDB remuneradas à taxa média de 103,01% do CDI.;
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.;
- (vi) Debêntures à taxa média de 114,05% do CDI.

## 5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Empreendimentos concluídos	4.314	4.608	135.332	91.591
Empreendimentos em construção			446.311	294.275
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(16.544)	(11.814)
	-	-	<b>429.767</b>	<b>282.461</b>
Contas a receber de vendas apropriado	4.314	4.608	565.099	374.052
Provisão para risco de crédito (i)	(847)	(747)	(3.661)	(3.063)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(42.205)	(49.251)
Prestação de serviços	-	-	-	-
<b>Total do contas a receber</b>	<b>3.467</b>	<b>3.861</b>	<b>519.233</b>	<b>321.738</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.212</b>	<b>3.422</b>	<b>437.555</b>	<b>277.659</b>
<b>(-) Não Circulante</b>	<b>255</b>	<b>439</b>	<b>81.678</b>	<b>44.079</b>

(i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada;

(ii) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

A movimentação da provisão para risco de crédito é reconhecida na rubrica de outras despesas e pode ser assim apresentada:

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	2024	2023	2024	2023
<b>Saldo Inicial</b>	<b>(747)</b>	<b>(792)</b>	<b>(3.061)</b>	<b>(2.460)</b>
Adições	(110)	(20)	(762)	(1.523)
Baixas	3	17	17	262
Reversões	7	48	145	660
<b>Saldo Final</b>	<b>(847)</b>	<b>(747)</b>	<b>(3.661)</b>	<b>(3.061)</b>

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	<b>CONSOLIDADO</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>(49.250)</b>	<b>(33.266)</b>
Adições	(8.678)	(37.155)
Reversões	15.722	21.171
<b>Saldo Final</b>	<b>(42.206)</b>	<b>(49.250)</b>

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Para os contratos assinados a partir de setembro/2019, o índice para correção passou a ser o IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Sociedade, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,90% ao ano (6,03% em 31 de dezembro de 2023).

O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 R\$ 4.730 (R\$ 1.841 em 31 de dezembro de 2023).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas demonstrações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Incorporação e revenda de imóveis:</b>				
Total no ativo circulante	4.059	4.169	480.806	329.973
Total no ativo não circulante	255	439	84.293	44.079
	<u>4.314</u>	<u>4.608</u>	<u>565.099</u>	<u>374.052</u>
Provisão para risco de crédito (i)	(847)	(747)	(3.661)	(3.063)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(42.205)	(49.251)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	543.879	564.712
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(2.437)	(265)
	<u>3.467</u>	<u>3.861</u>	<u>1.060.675</u>	<u>886.185</u>
<b>Circulante</b>	<b>3.212</b>	<b>3.422</b>	<b>596.293</b>	<b>568.445</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>255</b>	<b>439</b>	<b>464.382</b>	<b>317.740</b>
	<u>3.467</u>	<u>3.861</u>	<u>1.060.675</u>	<u>886.185</u>

(i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada;

(ii) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita, calculados somente sobre as receitas apropriadas.

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês.

#### Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
12 Meses	3.211	3.422	596.293	568.445
24 Meses	160	173	228.572	125.525
36 Meses	39	259	177.856	187.491
48 Meses	36	3	55.729	1.813
Acima de 48 Meses	21	4	2.225	2.911
<b>Total</b>	<u>3.467</u>	<u>3.861</u>	<u>1.060.675</u>	<u>886.185</u>

Em 31 de dezembro de 2024, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$ 5.118 (R\$ 4.663 em 31 de dezembro de 2023).

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imóveis em construção	-	-	312.674	218.236
Imóveis concluídos	2.416	2.546	172.117	216.289
Terrenos para futuras incorporações (i)	-	-	127.358	199.337
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	-	2.928
Encargos capitalizados ao estoque (ii)/(iii)	165	165	18.776	14.516
Provisão para distratos (iv)	-	-	24.046	28.088
	<b>2.581</b>	<b>2.711</b>	<b>654.971</b>	<b>679.394</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.288</b>	<b>2.418</b>	<b>654.524</b>	<b>575.739</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>293</b>	<b>293</b>	<b>447</b>	<b>103.655</b>

- (i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda;
- (ii) O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$11.755 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, e R\$ 7.021 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$ 18.776 em 31 de dezembro de 2024 (encargos de SFH de R\$8.318 e R\$6.198 outras dívidas, totalizando R\$ 14.516 em 31 de dezembro de 2023);
- (iii) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizou R\$ 21.677 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, e R\$ 2.099 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$ 23.776 em 31 de dezembro de 2024 (encargos de SFH de R\$12.563 e R\$2.485 outras dívidas, totalizando R\$ 15.048 em 31 de dezembro de 2023), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1);
- (iv) Refere-se à provisão para distratos decorrente da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

## 7. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

	Participação %		Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
	Direta	Direta									
<b>Controladas</b>											
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	85,00	85,00	2.277	2.789	(11)	290	1.936	2.370	(10)	246	
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	707	1.387	2.388	2.022	707	1.387	2.388	2.022	
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	67,00	67,00	(1.686)	(1.554)	(368)	(1.076)	-	(1.041)	(246)	(721)	
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	4.018	6.855	706	852	3.716	6.341	653	788	
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	1.173	2.015	260	143	1.085	1.864	241	132	
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	711	3.828	(1.816)	1.069	658	3.540	(1.680)	989	
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	5.885	12.268	2.527	4.813	5.443	11.348	2.337	4.452	
Cyrela Sul 005 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	7	277	6	(13)	7	256	5	(12)	
Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	92,50	92,50	2.420	2.519	(42)	321	2.238	2.330	(39)	297	
Cyrela Sul 007 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	17.263	19.328	34	36	13.811	15.462	27	29	
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00	90,00	12.544	12.781	3.810	(591)	11.290	11.503	3.429	(532)	
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	20.285	18.998	(770)	3.027	16.228	15.198	(616)	2.422	
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda	78,00	78,00	62.472	44.982	34.563	27.267	48.728	35.086	26.959	21.268	
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	10.135	13.186	1.447	967	9.122	11.868	1.302	871	
Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	2.913	1.672	737	705	2.320	1.338	589	564	
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Ltda	92,50	92,50	3.684	5.518	(219)	(156)	3.407	5.105	(203)	(145)	
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00	90,00	22.752	21.981	358	(1.960)	20.477	19.783	322	(1.764)	
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	63.088	56.972	13.863	17.282	56.780	51.275	12.477	15.554	
Cyrela Sul 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	2.417	6.192	2.005	1.563	1.934	4.954	1.604	1.250	
Cyrela Sul Parana 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cyrela Sul Parana 002 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cyrela Sul Parana 003 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cyrela Sul Desenvolvedora Urbana Spe Ltda	90,00	90,00	4.244	2.571	(2.180)	(5)	3.819	2.314	(1.962)	(5)	
Cyrela Sul Construtora Ltda	100,00	100,00	(1.832)	(3.120)	(10.786)	(7.602)	-	(3.120)	(10.786)	(7.602)	
DGC Agua Verde Ltda	100,00	100,00	81	37	(389)	(203)	81	37	(389)	(203)	
DGC ANITA GARIBALDI LTDA	100,00	100,00	22	274	(2)	121	22	274	(2)	121	
DGC Ecoville Dois Ltda	100,00	100,00	(51)	(49)	(2)	217	-	(49)	(2)	217	
DGC João Gualberto Ltda	95,00	95,00	13.682	9.957	3.724	284	12.998	9.460	3.538	270	
DGC Map Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	92,87	92,87	1.024	1.268	(59)	504	951	1.178	(54)	468	
DGC Paulo Gorski Ltda	100,00	100,00	1.197	750	415	(755)	1.197	750	415	(755)	
DGC Pugsley Ltda	100,00	100,00	(35)	(30)	(5)	2	-	(30)	(5)	2	
DGC West Side Ltda	100,00	100,00	(1.337)	(1.101)	(237)	(52)	-	(1.101)	(237)	(52)	
Gcln Incorporações E Empreendimentos Ltda	100,00	100,00	757	1.244	(773)	(699)	757	1.244	(773)	(699)	
Gem Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	8	(66)	111	(78)	4	(33)	55	(39)	
GCW Capoa Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	6	8	(2)	2	4	5	(1)	1	
GCW XANGRI-LA URBANISMO LTDA	60,00	60,00	196	183	(62)	(208)	118	110	(37)	(125)	
Goldstein Cyrela SCP Nh	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Horizons Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	622	789	(167)	75	559	710	(151)	67	
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	22.714	22.000	2.364	172	14.764	14.300	1.537	112	
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	1.938	17.698	(15.310)	(7.381)	1.938	17.698	(15.310)	(7.381)	
MEGC Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prime Planejamento Imobiliários Ltda	100,00	100,00	237	(1.241)	(1.197)	(88)	237	(1.241)	(1.197)	(88)	
Salmana Empreendimentos S/A	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Jardim Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dge Pinheirinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	5,00	5,00	253	289	(36)	(529)	13	14	(2)	(26)	
Dge Santa Quitéria Ltda	20,00	20,00	2	5	(3)	(0)	0	1	(1)	(0)	
Dge Uberaba Ltda	20,00	20,00	62	49	13	26	12	10	3	5	
Jardim Acropole Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dge Campo Comprido Ltda	5,00	5,00	87	96	7	97	4	5	0	5	
Matheo Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dge Santa Quitéria Tres Ltda	5,00	5,00	179	184	(5)	(29)	9	9	(0)	(1)	
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dge Living Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	5,00	5,00	(11)	23	(34)	(11)	-	1	(2)	(1)	
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agce Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	(11)	2	(29)	(51)	-	2	(29)	(51)	
Santo Eliseu Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rge Urbanismo Ltda	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	90,00	90,00	11.987	16.734	4.753	5.446	10.789	15.060	4.278	4.901	
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	14.967	14.293	2.337	2.339	11.973	11.435	1.869	1.872	
Sul 022 Empreendimentos Spe Ltda	68,00	68,00	47.728	25.491	25.873	12.520	32.455	17.334	17.594	8.514	
Cyrela S1 19 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	10.992	22.450	531	2.060	8.793	17.960	425	1.648	
Cyrela Sul 021 SPE Ltda	80,00	80,00	13.455	7.303	(998)	(329)	10.764	5.843	(798)	(263)	
Nova Canoas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00	100,00	2.788	4.041	171	238	2.788	4.041	171	238	
Cyrela Sul 018 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	3.795	5.114	1.886	1.454	3.036	4.092	1.509	1.163	
Cyrela Sul 024 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	29.123	18.343	(1.086)	(175)	23.298	14.675	(868)	(140)	
Cyrela Sul 025 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	31.719	16.177	8.678	(914)	25.375	12.942	6.942	(731)	
Cyrela Sul 026 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	23.513	19.959	11.115	9.543	18.810	15.967	8.892	7.634	
Cyrela Sul 027 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	70,80	70,80	15.647	21.121	3.006	335	11.078	14.954	2.128	237	
Cyrela Sul 023 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	18.819	25.371	3.248	2.556	13.173	17.760	2.273	1.790	
Cyrela Sul 028 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	40,00	70.985	28.545	(3.393)	(3.947)	28.394	22.836	(1.357)	(3.157)	
Cyrela Sul 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	68,00	68,00	19.726	12.834	11.093	11.341	13.414	8.727	7.543	7.712	
Cyrela Sul 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	14	15	(1)	0	11	12	(1)	0	
Cyr Sul 031 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	15.979	4.899	(5)	(1)	12.783	3.919	(4)	(0)	
Cyr Sul 032 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	287	138	(2)	12	230	110	(1)	10	
Cyr Sul 033 Empreendimentos Imobiliários	79,97	79,97	4	92	(88)	0	3	74	(70)	0	
Cyr Sul 034 Empreendimentos Imobiliários	70,00	70,00	21.146	15.592	6.718	(865)	14.802	10.914	4.703	(605)	
Cyr Sul 035 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	19	19	(0)	1	15	15	(0)	1	
Cyr Sul 036 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	23.277	14.328	8.621	(40)	18.622	11.462	6.897	(32)	
Cyr Sul 037 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	251	252	(1)	(1)	201	202	(1)	(1)	
Cyr Sul 038 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	1	230	(653)	(1)	1	184	(522)	(1)	
Cyr Sul 039 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	13.423	4.608	2.730	(1.615)	10.738	3.686	2.184	(1.292)	
Cyr Sul 040 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,01	80,00	2	4	(2)	(1)	1	3	(1)	(1)
Cyr Sul 041 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	6.204	5.160	383	6	4.963	4.128	307	5	
Cyr Sul 042 Empreendimentos Imobiliários	70,00	70,00	12.949	15.349	(4.888)	3.336	9.064	10.744	(3.422)	2.335	
Cyr Sul 043 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,01	80,00	2	4	(2)	(1)	1	3	(1)	(1)
Cyr Sul 044 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	6	85	(107)	(1)	5	68	(85)	(0)	
Cyr Sul 046 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	11.537	4.273	8.872	(235)	9.230	3.419	7.097	(188)	
Cyr Sul 045 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	28	28	0	1	22	22	0	1	
Cyr Sul 048 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(i)	80,01	80,00	2	3	(1)	(1)	2	3	(1)	(1)
Cyr Sul 048 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	18	18	0	1	15	15	0	1	
Cyr Sul 049 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	80,00	80,00	2	3	(2)	(1)	1	3	(1)	(1)	
Cyr Sul 050 Empreendimentos Imobiliários	(i)	79,99	80,00	3	4	(2)	(1)	2	4	(1)	(1)
Cyr Sul 051 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	3	4	(2)	(1)	2	4	(1)	(1)	
Cyr Sul 052 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	3	4	(2)	(1)	2	4	(1)	(1)	
Cyr Sul 053 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	3	4	(2)	(1)	2	4	(1)	(1)	
Cyr Sul 054 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	3	4	(2)	(1)	2	4	(1)	(1)	
Cyr Sul 055 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,01	80,00	3	4	(2)	(1)	2	4	(1)	(1)
Cyr Sul 056 Empreendimentos Imobiliários	(i)	80,01	80,00	2	4	(2)	(1)	2	3	(1)	(1)
Cyr Sul 057 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	2	3	(2)	(1)	1	3	(1)	(1)	
Cyr Sul 058 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	3	4	(2)	(1)	2	4	(1)	(1)	
Cyr Sul 059 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	2	4	(3)	(1)	2	4	(2)	(1)	
Cyr Sul 060 Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00</									

(i) Refere-se à aumento (redução) de participação.

a) Composição dos investimentos apresentados no consolidado

Coligadas	Participação %				Patrimônio Líquido		Resultado		Investimento		Equivalência	
	2024		2023		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	Total	Direta	Total	Direta								
Carlos Gomes Square Empreendimentos Imobiliários Ltda	67,00	67,00	67,00	67,00	(1.686)	(1.554)	(368)	(1.076)	-	-	(246)	(721)
Delta Med Apoio Adm Ltda Scp 2	100,00	100,00	100,00	100,00	3.546	3.342	(332)	(638)	3.546	3.342	(332)	(638)
Gem Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	8	(66)	111	(78)	4	-	55	(39)
Gew Capao Da Canoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	6	8	(2)	2	4	5	(1)	1
Gew Xangri-La Urbanismo Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	196	183	(62)	(208)	118	110	(37)	(125)
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	65,00	65,00	22.714	22.000	2.364	172	14.764	14.300	1.537	112
Locadora De Imoveis Inacio Vasconcelos Ltda.	42,86	42,86	42,86	42,86	-	3.111	-	(122)	-	1.334	-	(52)
Sep - Duo Concept Hotel Porto Alegre	1,92	1,92	1,92	1,92	-	22.274	-	205	-	428	-	4
Sep Paac Area 03	11,52	11,52	11,52	11,52	4.820	5.324	3.495	9.338	555	613	403	1.076
Outros									(3.362)	(7.976)	2.137	1.267
					<b>29.604</b>	<b>54.622</b>	<b>5.206</b>	<b>7.595</b>	<b>15.629</b>	<b>12.156</b>	<b>3.515</b>	<b>884</b>

b) A movimentação dos investimentos na Sociedade pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>510.505</b>	<b>24.609</b>
Subscrição / (Redução) de capital	56	(7.978)
Dividendos	(88.147)	(5.360)
Equivalência patrimonial	66.168	884
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2023</b>	<b>488.582</b>	<b>12.155</b>
Subscrição / (Redução) de capital	38.810	2.327
Dividendos	(81.630)	(2.368)
Equivalência patrimonial	102.559	3.515
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2024</b>	<b>548.321</b>	<b>15.629</b>

## 8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Controladora								
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2022	88	1.739	3.777	144	-	2.424	145	8.314
Adições	11	-	176	-	-	-	(169)	18
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2023	99	1.739	3.953	144	-	2.424	24	8.332
Adições	232	12	13	-	-	-	24	282
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2024	331	1.751	3.966	144	-	2.424	0	8.614

Controladora								
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2022	(63)	(1.596)	(3.228)	(144)	-	(2.247)	-	(7.279)
Depreciações	(4)	(25)	(194)	(0)	-	(129)	-	(351)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2023	(67)	(1.621)	(3.422)	(144)	-	(2.376)	-	(7.630)
Depreciações	(10)	(14)	(199)	-	-	(36)	-	(258)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2024	(77)	(1.635)	(3.621)	(144)	-	(2.411)	-	(7.888)

Saldo residual em 31.12.2022	25	143	549	-	-	177	145	1.035
Saldo residual em 31.12.2023	32	118	531	(0)	-	48	(24)	702
Saldo residual em 31.12.2024	254	116	345	(0)	-	13	0	725

Consolidado								
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2022	120	1.750	3.826	167	-	2.424	31.442	39.728
Adições	11	-	176	-	-	-	11.458	11.645
Baixas	-	-	-	-	-	-	(5.124)	(5.124)
Saldo em 31.12.2023	131	1.750	4.002	167	-	2.424	37.776	46.249
Adições	232	12	13	-	-	-	8.045	8.302
Baixas	(31)	-	-	-	-	-	(9.175)	(9.205)
Saldo em 31.12.2024	333	1.762	4.015	167	-	2.424	36.646	45.347

Consolidado								
Depreciação:	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2022	(63)	(1.610)	(3.273)	(167)	-	(2.247)	(15.803)	(23.164)
Depreciações	(4)	(25)	(195)	-	-	(129)	(9.349)	(9.702)
Baixas	-	-	-	-	-	-	213	213
Saldo em 31.12.2023	(67)	(1.635)	(3.468)	(167)	-	(2.376)	(24.939)	(32.653)
Depreciações	(10)	(14)	(200)	-	-	(36)	(5.583)	(5.842)
Baixas	-	-	-	-	-	-	2.411	2.411
Saldo em 31.12.2024	(77)	(1.649)	(3.667)	(167)	-	(2.412)	(28.110)	(36.084)

Saldo residual em 31.12.2022	58	140	553	0	-	177	15.639	16.564
Saldo residual em 31.12.2023	65	115	534	0	-	48	12.837	13.596
Saldo residual em 31.12.2024	256	113	347	0	-	12	8.536	9.263

- (i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que variam de três até cinco anos;
- (ii) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo médio de 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica "Despesas com vendas".

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “*Impairment*”.

## 9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Financiamentos - principal	368.033	254.859
Financiamentos - juros a pagar	1.274	742
	<b>369.307</b>	<b>255.601</b>
<b>SFH - Circulante</b>	<b>171.068</b>	<b>52.219</b>
<b>SFH - Não Circulante</b>	<b>198.238</b>	<b>203.382</b>

Em 31 de dezembro de 2024, os financiamentos de R\$ 369.307 (R\$ 255.601 em 31 de dezembro de 2023), correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,99 % ao ano, (acrescido de TR) e Poupança + 5,00% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades e também o aval da Sociedade.

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro 2024, R\$18.776 (R\$14.516 em 31 dezembro de 2023).

Os montantes no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

<b>Ano</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
2024	-	6.075
2025	6.611	99.044
2026	93.441	79.580
2027	55.092	15.543
2028	31.289	3.140
2029	11.805	-
<b>Total</b>	<b>198.238</b>	<b>203.382</b>

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>255.601</b>	<b>168.289</b>
Adições	182.391	184.312
Pagamento do principal	(71.783)	(100.519)
Pagamento de juros	(28.107)	(18.893)
Juros e encargos	31.205	22.412
<b>Total</b>	<b>369.307</b>	<b>255.601</b>

## 10. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

### a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as “*joint ventures*”, quando indicado.

Os saldos nas demonstrações contábeis da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	<b>Controladora</b>				<b>Consolidado</b>			
	<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>		<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Apice Incorporadora E Urbanizadora	4.353	3.943	-	-	4.353	3.943	-	-
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos Participações	-	-	52.061	69.705	-	-	52.061	69.705
Cyrela Sul 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	610	2.799	-	-	-	-	163	712
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12	1.054	-	-	-	-	76	292
Cyrela Sul 023 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	4.602	1	-	-	6	6	1.943	27
Cyrela Sul 028 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	43.068	-	-	-	-	2	1
Jasper Emp Imob - Eireli	-	17.741	-	-	-	17.741	-	-
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	-	-	-	468	1.224	33	10
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	4	5.796	-	-	-	-	50	682
R.A.P Engenharia Civil Ltda	21.254	20.124	-	-	21.254	20.124	-	-
Spieker & Ghisleni Ltda	1.811	2.038	-	-	1.811	2.038	-	-
Outras 91 SPE's com saldos até R\$1MM	1.036	1.071	2.840	1.561	655	550	2.086	1.339
	<b>33.684</b>	<b>97.634</b>	<b>54.902</b>	<b>71.266</b>	<b>28.548</b>	<b>45.624</b>	<b>56.414</b>	<b>72.768</b>

A Controladora possui saldos de mútuo que totalizam, em 31 de dezembro de 2024, no consolidado, R\$ 28.340 (R\$ 86.526 em 31 de dezembro de 2023). As garantias dadas à Sociedade estão vinculadas à entrega de cotas na controlada ou controlada em conjunto.

### b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas representam, principalmente, serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Sociedade e de suas investidas.

Essas operações são classificadas como custos incorridos das unidades em construção e alocados ao resultado conforme o estágio de comercialização das unidades do empreendimento.

c) Remunerações a administradores

- i) Remuneração fixa: as remunerações globais aos administradores da Sociedade, para os exercícios de 2024 e 2023, corresponderam a R\$ 504.
- ii) As remunerações registradas no resultado da Sociedade estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração”.

## 11. OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08 (OCPC 01 (R1)), alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Sociedade e de suas controladas.

Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
(+) Receita total de vendas	2.626.874	2.646.760
(-) Receita total apropriada	(2.082.995)	(2.082.049)
<b>(=) Saldo de receita a apropriar: (i)</b>	<b>543.879</b>	<b>564.712</b>
(+) Custo total dos imóveis vendidos	1.506.583	1.535.197
(-) Custo total apropriado	(1.190.100)	(1.199.040)
<b>(=) Saldo de custo a apropriar (ii)</b>	<b>316.483</b>	<b>336.157</b>
<b>Resultado a apropriar</b>	<b><u>227.396</u></b>	<b><u>228.554</u></b>

(i) Não inclui os impostos sobre as receitas;

(ii) Não inclui os gastos com garantias a apropriar.

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades vendidas:

<b>Valores não refletidos nas demonstrações contábeis</b>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Circulante	171.252	198.900
Não Circulante	145.231	137.257
	<b><u>316.483</u></b>	<b><u>336.157</u></b>

## 12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Por recebimento da venda de imóveis</b>		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Incorporação ainda não efetivada e demais antecipações	2.436	3.451
	<u>2.436</u>	<u>3.451</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados	3.980	265
<b>Por permuta física na compra de imóveis</b>		
Valores por permuta com terrenos	83.597	99.494
	<u>83.597</u>	<u>99.494</u>
<b>Total de Adiantamento de Clientes</b>	<b><u>90.013</u></b>	<b><u>103.210</u></b>
<b>Circulante</b>	<b>10.735</b>	<b>5.072</b>
<b>(-) Não Circulante</b>	<b>79.278</b>	<b>98.138</b>

## 13. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Provisão para garantias de obra (i)	694	636	18.038	19.541
Demais provisões	1.402	2.714	1.585	2.958
Provisão para distrato	-	-	-	(544)
<b>Total</b>	<b><u>2.096</u></b>	<b><u>3.350</u></b>	<b><u>19.623</u></b>	<b><u>21.955</u></b>
<b>Circulante</b>	<b>2.096</b>	<b>3.350</b>	<b>9.672</b>	<b>12.705</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.951</b>	<b>9.250</b>

- (i) A Sociedade e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

#### 14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Consolidado	
	2024	2023
2025	-	57.337
2026	51.078	95
2027	3.418	-
2028	21.805	-
2029	327	-
2030	164	-
<b>Parcela no não circulante</b>	<b>76.792</b>	<b>57.432</b>
<b>Parcela no circulante</b>	<b>28.773</b>	<b>43.530</b>
<b>Total</b>	<b>105.565</b>	<b>100.962</b>

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

#### 15. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

A Sociedade e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

Com base na análise individual de processos em andamento e tendo como suporte a opinião dos advogados da Sociedade, a administração contabilizou provisão para perdas estimadas no montante de R\$ 22.980, no consolidado (R\$ 17.799 em 31 de dezembro de 2023), com montante no resultado de R\$ 5.181 que está classificada na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”. As estimativas de perda classificadas como possíveis montam R\$2.867 em 2024 (R\$3.034 em 31 de dezembro 2023).

As provisões para riscos de perdas prováveis estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Processos Cíveis	9.061	8.305	19.314	15.872
Processos Tributários	16	-	219	159
Processos Trabalhistas	1.636	1.013	3.447	1.768
	<b>10.713</b>	<b>9.318</b>	<b>22.980</b>	<b>17.799</b>
<b>Circulante</b>	<b>5.184</b>	<b>4.416</b>	<b>11.147</b>	<b>8.467</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>5.529</b>	<b>4.902</b>	<b>11.833</b>	<b>9.332</b>

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

<b>Controladora</b>				
	<b>Cíveis</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>15.887</b>	-	<b>179</b>	<b>16.066</b>
Adições	351	15	1.626	1.992
Pagamento	(10.347)	-	(1.919)	(12.266)
Reversão	-	(15)	-	(15)
Atualizações	2.413	-	1.128	3.541
<b>Saldo em 31.12.2023</b>	<b>8.304</b>	-	<b>1.014</b>	<b>9.318</b>
<b>Saldo em 31.12.2023</b>	<b>8.304</b>	-	<b>1.014</b>	<b>9.318</b>
Adições	549	44	2.459	3.051
Pagamento	(3.383)	-	(76)	(3.459)
Reversão	2.394	(29)	(1.881)	484
Atualizações	1.197	1	121	1.318
<b>Saldo em 31.12.2024</b>	<b>9.061</b>	<b>16</b>	<b>1.636</b>	<b>10.713</b>
<b>Consolidado</b>				
	<b>Cíveis</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Trabalhistas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2022</b>	<b>25.755</b>	<b>72</b>	<b>1.091</b>	<b>26.918</b>
Adições	986	132	3.314	4.432
Pagamento	(14.968)	-	(2.765)	(17.733)
Reversão	(59)	(59)	-	(118)
Atualizações	4.157	14	129	4.300
<b>Saldo em 31.12.2023</b>	<b>15.871</b>	<b>159</b>	<b>1.769</b>	<b>17.799</b>
<b>Saldo em 31.12.2023</b>	<b>15.871</b>	<b>159</b>	<b>1.769</b>	<b>17.799</b>
Adições	6.353	152	4.923	11.428
Pagamento	(8.125)	-	(809)	(8.934)
Reversão	2.906	(85)	(2.850)	(29)
Atualizações	2.462	21	233	2.717
<b>Saldo em 31.12.2024</b>	<b>19.467</b>	<b>247</b>	<b>3.266</b>	<b>22.980</b>

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Circulante</b>				
Cíveis	4.077	3.737	8.691	7.073
Tributárias	10	-	147	88
Trabalhistas	1.096	679	2.309	1.307
	<b>5.184</b>	<b>4.416</b>	<b>11.147</b>	<b>8.467</b>
<b>Não Circulante</b>				
Cíveis	4.984	4.567	10.623	8.645
Tributárias	5	-	72	43
Trabalhistas	540	335	1.137	644
	<b>5.529</b>	<b>4.902</b>	<b>11.833</b>	<b>9.332</b>
<b>Total</b>	<b>10.713</b>	<b>9.318</b>	<b>22.980</b>	<b>17.799</b>

## 16. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

- a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

No ativo	Consolidado	
	2024	2023
IRPJ	49	6
CSLL	27	4
<b>Subtotal</b>	<b>76</b>	<b>10</b>
PIS	16	2
COFINS	73	10
<b>Subtotal</b>	<b>89</b>	<b>12</b>
<b>Total:</b>	<b>165</b>	<b>22</b>
Circulante	<b>90</b>	<b>12</b>
Não Circulante	<b>75</b>	<b>10</b>

No passivo	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
IRPJ	55	55	7.867	5.368
CSLL	25	24	4.149	2.836
Provisão para distratos	-	-	(810)	(946)
<b>Subtotal</b>	<b>80</b>	<b>79</b>	<b>11.206</b>	<b>7.258</b>
PIS	11	11	2.368	1.626
COFINS	51	50	10.941	7.512
Provisão para distratos	-	-	(878)	(1.024)
<b>Subtotal</b>	<b>62</b>	<b>61</b>	<b>12.431</b>	<b>8.114</b>
<b>Total:</b>	<b>142</b>	<b>140</b>	<b>23.637</b>	<b>15.372</b>
<b>Circulante</b>	<b>56</b>	<b>52</b>	<b>10.665</b>	<b>7.100</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>86</b>	<b>88</b>	<b>12.972</b>	<b>8.272</b>

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

Em decorrência dos créditos e das obrigações tributárias anteriormente mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>No ativo circulante e não circulante</b>				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	8	8
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret	-	-	3	2
	-	-	<b>11</b>	<b>10</b>
<b>No passivo circulante e não circulante</b>				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(37)	(37)	(37)	(37)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(2.712)	(2.712)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - Ret	-	-	(5.455)	(4.509)
	<b>(37)</b>	<b>(37)</b>	<b>(8.204)</b>	<b>(7.258)</b>

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

A Sociedade e suas controladas possuem os seguintes saldos negativos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido e pelo RET, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Créditos a compensar - lucro real</b>				
Prejuízos fiscais e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	306.828	299.471	420.278	396.304

O registro parcial ou total dos impostos diferidos sobre prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social dependerá da geração futura de lucros tributáveis sob a ótica do regime tributário de lucro real.

c) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica “Impostos e contribuições de recolhimento diferidos”, no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de liquidação:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Corrente	-	-	292	131
Recolhimento diferido	62	62	13.310	9.139
Provisão para distratos	-	-	(878)	(1.024)
	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>12.724</b>	<b>8.245</b>

d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>93.829</b>	<b>52.871</b>	<b>145.094</b>	<b>88.666</b>
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) <b>Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL</b>	<b>(31.902)</b>	<b>(17.976)</b>	<b>(49.332)</b>	<b>(30.146)</b>
(+/-) <b>Efeito da alíquota nominal sobre:</b>				
Resultado de Equivalencia Patrimonial	34.870	22.497	1.195	301
Adições e exclusões permanentes e outros (i)	26.751	(7.395)	20.821	(8.196)
Créditos fiscais não constituídos (ii)	2.501	(3.955)	8.151	(8.733)
Lucro presumido ou RET	(32.226)	6.915	3.570	31.847
(=) <b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(5)</b>	<b>86</b>	<b>(15.596)</b>	<b>(14.929)</b>
Impostos de Recolhimento Diferido	(1)	147	(3.883)	(1.102)
Impostos Correntes	(4)	(61)	(11.713)	(13.827)
	<b>(5)</b>	<b>86</b>	<b>(15.596)</b>	<b>(14.929)</b>

(i) Refere-se a saldo de prejuízos fiscais e base negativa não contabilizados;

(ii) Refere-se a saldos de prejuízos fiscais não contabilizados.

## 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 384.985 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 428.515 em 31 de dezembro de 2023).

Em 01 de maio de 2023, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 75.359 conforme a 6ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 75.359.112 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$ 442.857 para R\$ 518.216, dividido em 518.216.433 quotas.

Em 03 de julho de 2023, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 7.431 conforme a 7ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 7.430.564 novas cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 518.216 para R\$ 525.647, dividido em 525.646.997 quotas.

Em 04 de julho de 2023, foi aprovado a redução de capital no valor de R\$ 40.000 conforme a 8ª Alteração do Contrato Social, mediante o cancelamento de 40.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 525.647 para R\$ 485.647, dividido em 485.646.997 quotas.

Em 01 de novembro de 2023, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 22.868 conforme a 9ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 22.867.733 novas cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 485.647 para R\$ 508.515, dividido em 508.514.730 quotas.

Em 03 de novembro de 2023, foi aprovado a redução de capital no valor de R\$ 80.000 conforme a 10ª Alteração do Contrato Social, mediante o cancelamento de 80.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 508.515 para R\$ 428.515, dividido em 428.514.730 quotas.

Em 01 de abril de 2024, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 37.182, conforme a 11ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 37.182.411 novas cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 428.515 para R\$ 465.697, dividido em 465.697.141 quotas.

Em 02 de abril de 2024, foi aprovado a redução de capital no valor de R\$ 60.000, conforme a 12ª Alteração do Contrato Social, mediante o cancelamento de 60.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 465.697 para R\$ 405.697, dividido em 405.697.141 quotas.

Em 01 de outubro de 2024, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 39.288, conforme a 13ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 39.287.928 cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 405.697 para R\$ 444.985, dividido em 444.985.069 quotas.

Em 02 de outubro de 2024, foi aprovado a redução de capital no valor de R\$ 60.000, conforme a 14ª Alteração do Contrato Social, mediante o cancelamento de 60.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 444.985 para R\$ 384.985, dividido em 384.985.069 quotas.

b) Destinação do lucro líquido do exercício

Em 31 de julho de 2018, por meio de ata de assembleia geral de transformação do tipo jurídico societário, realizou a transformação do tipo jurídico societário para Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda, permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio e a mesma escrituração comercial e fiscal e fez a revogação de todas as disposições do Estatuto Social até então vigente e aprovação do teor do novo contrato social da sociedade, conseqüentemente, os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras que a Sociedade julgar necessárias para a sua segurança, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação de sócios em Reunião de sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de resultados aos sócios.

c) Distribuição de Lucro

No exercício de 2024, foi distribuído a título de distribuição de lucros o montante de R\$ 37.376, (R\$ 64.437 no exercício de 2023).

d) Reserva de Lucro

O saldo do lucro líquido apurado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi destinado à rubrica “Reserva de Lucros”, permanecendo registrado para atendimento às necessidades estratégicas da Sociedade. Tal reserva poderá ser utilizada, conforme deliberação futura dos sócios, para capitalização ou distribuição de resultados, em conformidade com os interesses societários e a legislação aplicável.

e) Outras Mutações

O saldo nessa rubrica é substancialmente representado pelas movimentações de aumentos e ou reduções na participação de acionistas não controladores.

## 18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

A Sociedade e suas controladas participam 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.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2024	2023	2024	2023	
<b>Ativos Financeiros</b>	<b>38.156</b>	<b>102.084</b>	<b>703.565</b>	<b>493.767</b>	
Caixas e Equivalentes de Caixa	588	540	8.345	10.334	Valor Justo por meio do resultado
Títulos e Valores Mobiliários	417	49	147.439	116.071	Valor Justo por meio do resultado
Conta a Receber	3.467	3.861	519.233	321.738	Custo Amortizado
Créditos a Receber com partes relacionadas	33.684	97.634	28.548	45.624	Custo Amortizado
Conta Correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-	Custo Amortizado
<b>Passivos Financeiros</b>	<b>56.119</b>	<b>78.536</b>	<b>555.067</b>	<b>459.401</b>	
Empréstimos e Financiamentos	-	-	369.306	255.601	Custo Amortizado
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-	-	105.565	100.962	Custo Amortizado
Fornecedores de Bens e Serviços	1.217	7.270	23.782	30.070	Custo Amortizado
Obrigações com partes relacionadas	54.902	71.266	56.414	72.768	Custo Amortizado

## b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

### Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 14,98% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 11,24% ao ano e 7,49% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2024. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$ 6,00 foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 4,50 e R\$ 3,00, respectivamente.

As referidas taxas utilizadas para as projeções de mercado foram extraídas de fonte externa.

Operação	Posição 2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II Provável	Cenário III Provável
Fundos de investimentos - Exclusivos	147.335	CDI	15,65%	11,73%	7,82%
Receita projetada			23.051	17.288	11.525
Fundo de investimentos - Diversos	104	CDI	12,75%	9,56%	6,37%
Receita projetada			13	10	7
Certificado de depósito bancário	5.834	CDI	15,65%	11,73%	7,82%
Receita projetada			18	13	9
	<b>153.273</b>		<b>23.082</b>	<b>17.311</b>	<b>11.541</b>

<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>
Carteira performada Receita projetada	135.332	IGPM	5,69% 7.707	4,27% 5.780	2,85% 3.853
Carteira não performada Receita projetada	429.767	INCC	8,08% 34.721	6,06% 26.040	4,04% 17.360
<b>Total (i)</b>	<b>565.099</b>		<b>42.428</b>	<b>31.820</b>	<b>21.213</b>

### Passivos Financeiros

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 7,99% a 10,1% ao ano, em média, indexados pela TR. A TR futura (12 meses) com base na projeção para a TR de um ano, o que equivale ao cenário provável de TR de 2,10% ao ano. Tendo em vista que a projeção para TR é nula, não há análise de sensibilidade a ser feita.

<u>Operação</u>	<u>Posição 2024</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II Provável</u>	<u>Cenário III Provável</u>
Financiamento de obra Despesa projetada	369.307	TR	11,31% 41.766	11,88% 43.880	12,45% 45.994
	<b>369.307</b>		<b>41.766</b>	<b>43.880</b>	<b>45.994</b>

#### c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Sociedade e suas controladas estão expostas 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 e de suas controladas estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM, conforme o modelo de contrato.

- Risco de distratos de clientes: A Sociedade aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, um número maior de clientes tem procurado a Sociedade buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda, reflexo da retração da economia brasileira.

(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.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Sociedade é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Sociedade, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade e suas controladas não disporem 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 e de suas controladas 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 e suas controladas.

A dívida líquida da Sociedade pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
( + ) Dívida atualizada (principal) (i):	-	-	368.032	254.859
( - ) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(1.005)	(589)	(155.783)	(126.405)
<b>Dívida líquida</b>	<b>(1.005)</b>	<b>(589)</b>	<b>212.249</b>	<b>128.454</b>

(i) Composta por financiamentos.

## 19. LUCRO BRUTO

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Receita Bruta</b>	<b>369</b>	<b>4.023</b>	<b>683.932</b>	<b>535.300</b>
Incorporação e revenda de imóveis	319	2.220	676.163	548.783
Loteamento	-	-	978	877
Provisão Para Distrato	-	-	7.022	(15.814)
Provisão Para Creditos de Devedores Duvidc	(100)	44	(598)	(603)
Prestação de serviços e outras	150	1.759	367	2.057
<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>(69)</b>	<b>(532)</b>	<b>(15.185)</b>	<b>(13.379)</b>
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>300</b>	<b>3.491</b>	<b>668.747</b>	<b>521.921</b>
<b>Custo das vendas e serviços realizados</b>	<b>(305)</b>	<b>(2.396)</b>	<b>(422.175)</b>	<b>(336.898)</b>
Dos imóveis vendidos	(305)	(2.396)	(415.852)	(344.485)
Loteamento	-	-	(1)	-
Provisão Para Distrato	-	-	(4.586)	8.384
Da prestação de serviços	-	-	(1.736)	(797)
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>(5)</b>	<b>1.095</b>	<b>246.572</b>	<b>185.023</b>

## 20. DESPESAS COM VENDAS

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Estandes	24	(42)	(20.775)	(20.961)
Mídia	(3)	(2)	(12.598)	(11.302)
Ociosidade (i)	(137)	(143)	(8.453)	(7.316)
Outros comerciais	(8)	(16)	(564)	(4.072)
Serviços de terceiros - comerciais	(280)	(459)	(37.172)	(31.103)
	<b>(404)</b>	<b>(662)</b>	<b>(79.562)</b>	<b>(74.754)</b>

(i) Refere-se as despesas incorridas e apropriadas com unidades em estoque.

## 21. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aluguel, utilidades e viagens	(1.941)	(7.439)	(1.985)	(1.858)
Indenizações (i)	-	(709)	-	(17.734)
Outros administrativos	(1.087)	(2.164)	(1.533)	(1.598)
Participação dos empregados	(1.112)	(1.829)	(2.199)	(1.258)
Salários e Encargos	(8.084)	(12.266)	(15.406)	(15.769)
Serviços de terceiros - adm.	(2.904)	(1.221)	(5.253)	(4.009)
	<b>(15.128)</b>	<b>(25.628)</b>	<b>(26.376)</b>	<b>(42.226)</b>

(i) A partir de 2024 passou a compor a rubrica de outras receitas (despesas) operacionais.

## 22. RESULTADO FINANCEIRO

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Despesas Financeiras:</b>				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	-	(31.384)	(22.550)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(1)	(31)	(9)	(37)
Capitalização de juros	-	-	25.114	15.877
Despesas bancárias	(14)	(18)	(485)	(629)
Descontos concedidos	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(61)	(45)	(604)	(456)
	<b>(76)</b>	<b>(94)</b>	<b>(7.368)</b>	<b>(7.795)</b>
<b>Receitas Financeiras:</b>				
Rendimentos de aplicação financeira	22	147	9.777	15.777
Variações monetárias	-	21	1.029	752
Descontos obtidos	9	-	75	81
Juros Ativos Diversos	6.467	10.011	3.696	6.474
Outras receitas financeiras	1	459	699	972
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(302)	(488)	(313)	(506)
	<b>6.197</b>	<b>10.150</b>	<b>14.963</b>	<b>23.550</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>6.121</b>	<b>10.056</b>	<b>7.595</b>	<b>15.755</b>

## 23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

### a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

A Sociedade definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações financeiras são demonstrados a seguir:

- (i) Atividade de incorporação;
- (ii) Atividade de prestação de serviços.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis e também a atividade de loteamentos e está subdividida e apresentada de acordo com o produto desenvolvido a ser comercializado, conforme apresentado a seguir:

- (i) Produtos Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “*joint ventures*”.
- (ii) Living: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living, tanto da controladora como das “*joint ventures*”.
- (iii) MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Minha Casa Minha Vida”, tanto da controladora como das “*joint ventures*”.

As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo “Demais”.

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado - 2024				
	Cyrela	Living+MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	596.250	73.031	(534)	-	668.747
Custo das vendas e serviços	(364.718)	(55.082)	(2.375)	-	(422.175)
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>231.532</b>	<b>17.949</b>	<b>(2.909)</b>	-	<b>246.572</b>
Despesas operacionais	(79.939)	(16.367)	-	(12.767)	(109.073)
<b>Lucro bruto antes do resultado financeiro</b>	<b>151.593</b>	<b>1.582</b>	<b>(2.909)</b>	<b>(12.767)</b>	<b>137.499</b>
<b>Ativo total</b>	<b>1.296.103</b>	<b>79.983</b>	-	<b>46.904</b>	<b>1.422.990</b>
<b>Passivo total</b>	<b>619.364</b>	<b>29.709</b>	-	<b>81.844</b>	<b>730.917</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>676.739</b>	<b>50.274</b>	-	<b>(34.940)</b>	<b>692.073</b>

	Consolidado - 2023				
	Cyrela	Living+MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida operacional	448.107	75.247	(1.433)	-	521.921
Custo das vendas e serviços	(284.935)	(54.872)	2.909	-	(336.898)
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>163.172</b>	<b>20.375</b>	<b>1.476</b>	-	<b>185.023</b>
Despesas operacionais	(80.344)	(26.797)	-	(4.971)	(112.112)
<b>Lucro bruto antes do resultado financeiro</b>	<b>82.828</b>	<b>(6.422)</b>	<b>1.476</b>	<b>(4.971)</b>	<b>72.911</b>
<b>Ativo total</b>	<b>1.051.704</b>	<b>133.270</b>	-	<b>58.877</b>	<b>1.243.851</b>
<b>Passivo total</b>	<b>471.435</b>	<b>48.444</b>	-	<b>113.544</b>	<b>633.423</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>580.269</b>	<b>84.826</b>	-	<b>(54.667)</b>	<b>610.428</b>

Os valores apresentados como corporativo envolvem, substancialmente, despesas da unidade corporativa não alocadas aos demais segmentos.

c) Informações das receitas líquidas de vendas

Parte substancial da receita líquida consolidada é proveniente do mercado interno brasileiro.

d) Informações sobre principais clientes

A Sociedade e suas investidas não possuem clientes que concentrem participação relevante (acima de 10%) em seus empreendimentos e que afetem os resultados operacionais.

## 24. SEGUROS

A Sociedade e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia:

- (i) Básica –R\$ 736.576: cobre acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto, danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas;
- (ii) Projetos - R\$ 736.576: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto;
- (iii) Outras - R\$ 1.138.370: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) Garantias contratuais: R\$ 98.150

c) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores – R\$ 65.000.

## 25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 01 de abril de 2025, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 38.101, conforme a 15ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 38.101.298 novas cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 384.985 para R\$ 423.086, dividido em 423.086.365 quotas.

Em 04 de agosto de 2025, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 35.723, conforme a 16ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 35.722.837 novas cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 423.086 para R\$ 458.809, dividido em 458.809.202 quotas.

Em 05 de agosto de 2025, foi aprovado a redução de capital no valor de R\$ 60.000, conforme a 17ª Alteração do Contrato Social, mediante o cancelamento de 60.000.000 cotas, com o valor nominal de R\$ 1,00, passando o capital social de R\$ 458.809 para R\$ 398.809, dividido em 398.809.202 quotas.

## 26. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 07 de março de 2026.

---