

Cyrela Maguari Empreendimentos
Imobiliários Ltda.

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2024

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Cotistas e Administradores da
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (“Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Sociedade, de acordo com o Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, conforme aplicável a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público, juntamente com os requisitos éticos pertinentes para nossa auditoria das demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com esses requisitos.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Sociedade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Diretoria da Sociedade quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2023 apresentadas para fins de comparação não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela Administração da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 07 de abril de 2026.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Raphael Teixeira Maciel'.

Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1 SP-302.257/O-5

RSM Brasil Auditoria e Consultoria Ltda.
CRC 2SP-030.001/O-0

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro 2024 e 2023

(Em Milhares de Reais - R\$)

ATIVO	Notas	2024	2023 (Não auditado)	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2024	2023 (Não auditado)
Circulante				Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	8	8	Fornecedores de bens e serviços	7	4.833	3.036
Títulos e valores mobiliários	4	5.537	24.770	Empréstimos e financiamentos	8	469	158
Contas a receber		184	986	Provisão para manutenção de imóveis		43	77
Imóveis a comercializar	5	575	575	Impostos e contribuições a recolher		451	562
Demais contas	6	9.070	67	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		2	15
		15.374	26.406	Salários, encargos sociais e participações		173	208
				Contas a pagar por aquisição de imóveis		56	349
				Partes relacionadas	9	284	136
				Demais contas		64	2
						6.375	4.541
Não Circulante				Não Circulante			
Realizável a longo prazo				Exigível a longo prazo			
Contas a receber		-	78	Empréstimos e financiamentos	8	119.781	39.960
Partes relacionadas	9	77	131	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos		2	17
Impostos e contribuições a compensar		76	9	Adiantamentos de clientes		19.791	18.236
Imóveis a comercializar	5	301.533	180.687			139.574	58.213
		301.687	180.905				
				Patrimônio líquido			
				Capital social	10 a)	144.573	122.299
				Adiantamento para futuro aumento de capital	10 b)	18.150	23.860
				Prejuízos e Lucros Acumulados		8.516	(1.585)
Imobilizado Líquido		125	15			171.238	144.573
TOTAL DO ATIVO		317.186	207.326	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		317.186	207.326

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração do resultado do exercício

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Milhares de Reais - R\$)

		2024	2023 (Não auditado)
Receita líquida operacional	11	25.516	876
Custo dos imóveis vendidos	11	(14.839)	(547)
Lucro bruto operacional		10.677	329
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	12	(1.040)	(36)
Despesas gerais e administrativas	13	(67)	(111)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(3)	(65)
		9.567	118
Resultado operacional antes do resultado financeiro		9.567	118
Resultado Financeiro		(797)	(1.379)
Despesas financeiras	14	(1.593)	(2.343)
Receitas financeiras	14	796	964
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		8.770	(1.261)
Imposto de renda e contribuição social		(254)	(323)
Diferido	15	13	18
Corrente	15	(267)	(342)
		(254)	(324)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		8.516	(1.586)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração do resultado abrangente

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Milhares de Reais - R\$)

	2024	2023 (Não auditado)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	8.516	(1.586)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	8.516	(1.586)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Milhares de Reais - R\$)

	CAPITAL INTEGRALIZADO	ADIANTAMENTO FUTURO AUMENTO CAPITAL	RETENÇÃO DE LUCROS	LUCRO LÍQUIDO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Não auditado)	98.117	12.757	(41)	-	110.831
Aumento de capital	24.182	(24.182)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	35.285	-	-	35.285
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.586)	(1.586)
Destinação Lucro do Exercício anterior:	-	-	42	-	42
Reserva de retenção de lucros/prejuízos	-	-	(1.587)	1.586	(1)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 (Não auditado)	122.299	23.860	(1.586)	-	144.573
Aumento/ Redução de capital	22.274	(23.860)	1.586	-	(0)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	18.150	-	-	18.150
Lucro líquido do exercício	-	-	-	8.516	8.516
Dividendos Obrigatórios	-	-	(77)	-	(77)
Reserva de retenção de lucros/prejuízos	-	-	8.593	(8.516)	77
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	144.573	18.150	8.516	-	171.238

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto)
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023 (Não auditado)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	8.770	(1.261)
Ajustes por:		
Provisão para manutenção de imóveis	(33)	(36)
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-	624
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	6.345	989
Fluxo de caixa das atividades operacionais	15.081	316
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	880	(6)
Imóveis a comercializar	(120.848)	(51.346)
Impostos e contribuições a compensar	(67)	11
Demais contas ativo	(9.004)	(1)
Partes relacionadas	202	(78)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(293)	(389)
Impostos e contribuições a recolher	(110)	172
Fornecedores e provisão para garantia	1.797	1.771
Salários, encargos sociais e participações	(35)	-
Adiantamento de clientes	1.555	-
Outros passivos	46	-
Caixa e equivalentes aplicados nas atividades operacionais:	(110.794)	(49.550)
Impostos e contribuições pagos	(267)	(342)
Caixa e equivalentes líquidos aplicados nas atividades operacionais	(111.061)	(49.892)
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(109)	(15)
Aplicações de Títulos e Valores Mobiliários	19.233	(24.770)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	19.124	(24.785)
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	79.234	40.118
Pagamento de empréstimos, financiamentos e Debêntures	(5.447)	(722)
Aumento/redução de capital	23.860	24.182
Adiantamento para futuro aumento de capital	(5.710)	11.103
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das atividades de financiamento	91.937	74.681
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(1)	5
Saldo inicial	8	3
Saldo final	8	8
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	-	5

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Sociedade”) foi constituída em 28 de janeiro de 2013. A Sociedade possui sede em São Paulo e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas em conformidade com as normas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

2.2. As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

2.2.1. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de controle), 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 adotou o CPC 47/IFRS 15 – Receita de Contrato com Cliente, 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 a Sociedade.

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.

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- d) A Sociedade constitui provisão para distratos quando identifica evidências objetivas de incerteza quanto à realização dos fluxos de caixa futuros associados às unidades comercializadas. Essa provisão decorre do entendimento de que o reconhecimento da receita deve refletir o grau de probabilidade de ingresso dos benefícios econômicos esperados da transação. A mensuração da provisão é efetuada com base em premissas que consideram, entre outros fatores, o histórico de distratos, o comportamento de inadimplência da carteira, as condições econômicas e de mercado, bem como demais informações disponíveis na data de encerramento das demonstrações financeiras. Tais premissas são revisadas periodicamente pela Administração, de forma a refletir eventuais alterações nas circunstâncias que possam impactar a estimativa de perdas esperadas.

2.2.2. 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 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 “b” acima.

2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade classifica como Caixa e equivalentes de caixa os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

2.2.4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal e fundos de investimentos.

2.2.5. Imóveis a comercializar

a) 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.

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros), outros custos de construção relacionados e o custo financeiro incorrido durante o período de construção, até a finalização da obra.

2.2.6. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, optou-se pelo regime de lucro presumido. Para esta Sociedade, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (contribuição social sobre o lucro líquido à razão de 12%) sobre as receitas brutas e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam às alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

2.2.7. Provisões para riscos cíveis e trabalhistas

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou construtiva) resultante de eventos passados, para as quais seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

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.

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias. As perdas avaliadas como possíveis são apenas divulgadas em nota explicativa.

2.2.8. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade compreendem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar e financiamentos, entre outros.

A Sociedade reconhece os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado (VJR)

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

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Sociedade gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(ii) Ativos financeiros a custo amortizado

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

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

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

(iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes (VJORA)

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

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

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

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

(iv) Passivos financeiros a custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, 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 reconhecidos na demonstração do resultado.

2.2.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Sociedade é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras.

2.2.10. Data de aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 07 de abril de 2026.

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

(i) Pronunciamento contábeis vigentes

As seguintes alterações dos pronunciamentos contábeis tornam-se obrigatórias para os períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024:

- Alteração da norma IAS 1 (CPC 26 – R1) - Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes;

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Alteração da norma IFRS 16 (CPC 06 – R2) - Passivos de arrendamento em uma venda e arrendamento mercantil de retorno;
- Alteração da norma IAS 1 (CPC 26 – R1) - Passivo não circulante com cláusulas restritivas (*covenants*);
- Alteração das normas IAS 7 (CPC 03 – R2) e IFRS 7 (CPC 40 – R1) - Acordos de financiamentos de fornecedores.

As emissões/alterações de normas *International Accounting Standards Board* (“IFRS”) efetuadas pelo IASB que são efetivas para o exercício iniciado em 2024 não tiveram impactos nas demonstrações financeiras da Sociedade.

(ii) Pronunciamentos contábeis emitidos e não efetivos

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2025 ou após, e a Sociedade está avaliando os impactos em suas demonstrações financeiras da adoção destas normas:

Alterações nas Normas Contábeis IFRS	Data de aplicação obrigatória
Alteração da norma IAS 21 (CPC 02) - Falta de conversibilidade. Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de conversibilidade em outra moeda.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025. Aplicação antecipada permitida.
Alteração das normas IFRS 9 e IFRS 7 (CPC 48) – Alteração na classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Esclarece aspectos relacionados a classificação e mensuração de instrumentos financeiros.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Aplicação antecipada permitida.
Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS. Efetua alterações nas normas IFRS 1 (CPC 37 – R1), abordando aspectos de primeira adoção relacionados a contabilidade de hedge; IFRS 7 (CPC 48), abordando aspectos de ganhos e perdas na reversão de um instrumento financeiro, divulgações de risco de crédito e diferença entre valor justo e preço da transação; IFRS 9 (CPC 48), abordando aspectos relacionados a reversão de passivos de arrendamento mercantil e preço de transação; IFRS 10 (CPC 36 – R3), abordando a determinação do “de facto agent” e IAS 7 (CPC 03 – R2), abordando aspectos relacionados ao método de custo.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 18 (CPC 26 – R1) – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras. Estabelece os requerimentos para apresentação e divulgação do propósito geral das demonstrações financeiras para assegurar que sejam fornecidas informações relevantes que representem fielmente os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas e despesas, além das medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs).	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.
Emissão da norma IFRS 19 (CPC 45) – Controladas sem obrigação legal de divulgação. Estabelece requerimentos de divulgação simplificados para as demonstrações financeiras consolidadas ou individuais de entidades elegíveis para a aplicação desta norma.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Aplicação antecipada permitida.

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa

A Sociedade classifica como caixa e equivalentes de caixa as contas-correntes de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

	<u>2024</u>	<u>2023</u> (Não auditado)
Caixa e Bancos	8	8
Circulante	8	8

4. Títulos e valores mobiliários

	<u>2024</u>	<u>2023</u> (Não auditado)
Fundo de Investimento (i)	5.537	24.770
Circulante	5.537	24.770

(i) Representados substancialmente por aplicação nos fundos de investimentos exclusivos do grupo Cyrela administrados pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 104,43% do CDI (em 31 de dezembro de 2023 104,60%), sendo que o valor total é mensurado via VJR, em linha com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros (IFRS 9), que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Sociedade, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável e pode ser assim demonstrado:

	2024	2023 (Não auditado)
Imóveis concluídos	575	575
Terrenos para futuras incorporações (i)	292.525	178.072
Encargos capitalizados ao estoque (ii)	9.008	2.615
Total	302.108	181.262
Ativo circulante	575	575
Ativo não circulante	301.533	180.687
	302.108	181.262

- (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. O valor refere-se ao novo empreendimento que se encontra em fase de construção com conclusão prevista para o exercício de 2026.
- (ii) A apropriação dos encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH capitalizados é realizada conforme OCPC 01 (R1).

6. Demais contas

Os saldos de demais contas do ativo podem ser assim apresentados:

	2024	2023 (Não auditado)
Demais Valores a Receber	2	-
Notas de Débito a Receber - FP	89	-
Adiantamentos a Fornecedores	8.951	26
Adiantamento de Salários e férias	28	41
Circulante	9.070	67

O saldo refere-se substancialmente a adiantamentos a fornecedores, parte deste saldo se trata de adiantamento de elevadores, a serem instalados no final da obra.

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

7. Fornecedores de bens e serviços

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2024	2023 (Não auditado)
Demais fornecedores de bens e serviços	4.833	3.036
Circulante	4.833	3.036

Fornecedores de bens e serviços representam as obrigações da Sociedade decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades.

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos em moeda nacional são representados por:

	2024	2023 (Não auditado)
Saldo Inicial	40.118	-
Adições	79.234	39.851
Pagamento de juros	(5.447)	(722)
Juros e encargos	6.345	989
	120.250	40.118
Circulante	469	158
Não Circulante	119.781	39.960

O financiamento é representado por contrato de operação de crédito imobiliário (Sistema Financeiro de Habitação - SFH). Em 31 de dezembro de 2024, os financiamentos de R\$ 120.250, correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,87 % ao ano, (acrescido de TR) e Poupança + 2,70% a.a. 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.

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Ano	2024	2023 (Não auditado)
12 meses	469	158
24 meses	9.582	3.197
36 meses	11.978	3.996
48 meses	13.176	4.396
Acima de 48 meses	85.044	28.371
Total	120.250	40.118

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade cumpriu integralmente as cláusulas restritivas previstas nos contratos de empréstimos e financiamentos, não havendo descumprimentos que pudessem resultar no vencimento antecipado das obrigações.

9. Partes Relacionadas

Os saldos podem ser assim representados:

	Ativo		Passivo	
	2024	2023 (Não auditado)	2024	2023 (Não auditado)
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos (I)	77	77	278	130
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda (II)	-	-	6	6
Cacapava Empreitada De Labor Ltda (II)	-	43	-	-
Cyrela Construtora Ltda (II)	-	11	-	-
Total	77	131	284	136

Ativo

- (i) Refere-se, substancialmente, a dividendos pagos a maior;
- (ii) Refere-se, substancialmente, a nota de débito.

Passivo

- (i) Refere-se, substancialmente, a nota de débito;
- (ii) Refere-se, substancialmente, a nota de débito.

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10. Patrimônio Líquido

A) Capital social

O capital social, no montante de R\$ 144.573 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 122.299 em 31 de dezembro de 2023), está representado por 144.572.848 cotas todas nominativas, com valor nominal de R\$ 1 cada, assim distribuídas:

Descrição	2024	2023 (Não auditado)
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPR.		
Part. Societaria - %	100%	100%
Qtde. Cotas	144.572.848	122.299.214
Capital - R\$	144.573	122.299

Durante o exercício de 2024 a Sociedade registrou as seguintes operações de aumento e/ou redução de capital conforme abaixo:

- Em 06 de maio de 2024 foi aprovado aumento de capital no valor total de R\$ 23.860 conforme 17ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 23.859.682 novas cotas, com o valor nominal de R\$ 1 (Um Real), passando o capital social de R\$ 122.299 para R\$ 146.159, dividido em 146.158.896 quotas.
- Em 06 de maio de 2024 foi aprovado redução de capital no valor total de R\$ 1.586, em virtude dos prejuízos apurados no balanço da Sociedade conforme 17ª Alteração do Contrato Social, passando o capital social de R\$ 146.158 para R\$ 144.573, dividido em 144.572.848 quotas.

B) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de adiantamento para futuro aumento de capital está representado por R\$ 18.150. Durante o exercício de 2024 foram realizados aportes no valor de R\$ 18.150 (R\$ 23.860 em 31 de dezembro de 2023).

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Lucro bruto operacional

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2024	2023 (Não auditado)
Receita bruta operacional		
Incorporação e revenda de imóveis	25.525	896
Deduções da receita bruta	(9)	(20)
Receita líquida operacional	<u>25.516</u>	<u>876</u>
Custo dos imóveis vendidos	(14.839)	(547)
Lucro bruto operacional	<u>10.677</u>	<u>329</u>

12. Despesas com vendas

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2024	2023 (Não auditado)
Estandes	-	(2)
Serviços de terceiros - comerciais	(652)	(8)
Mídia	(388)	(26)
	<u>(1.040)</u>	<u>(36)</u>

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

13. Despesas gerais e administrativas

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2024	2023 (Não auditado)
Aluguel, utilidades e viagens	7	11
Ociosidade	(61)	(70)
Outros administrativos	(0)	(1)
Serviços de terceiros - adm.	(13)	(51)
Serviços de terceiros - comerciais	-	(0)
	<u>(67)</u>	<u>(111)</u>

14. Resultado Financeiro

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2024	2023 (Não auditado)
Despesas Financeiras		
Encargos Financeiros SFH	(8)	-
Juros Sobre Tributos	-	(4)
Multas Sobre Tributos	-	(1)
Multas Diversas	(4)	(1)
Despesas Bancárias Diversas	(16)	(1.579)
Imposto Sobre Operações Financeiras - I	(1.556)	(757)
Variações Monetárias Diversas	(9)	(1)
	<u>(1.593)</u>	<u>(2.343)</u>
Receitas financeiras:	2024	2023
Atualização Financeira	2	-
Juros Sobre Atraso em Recebimento	-	25
Rendimento em Aplicações de Renda Fixa	790	924
Multas Sobre Atraso em Recebimento	4	15
	<u>796</u>	<u>964</u>
Resultado Financeiro	<u>(797)</u>	<u>(1.379)</u>

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15. Imposto de renda e contribuição social

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2024	2023 (Não auditado)
Receitas Operacionais	78	896
1 - Receitas de Vendas Diferida	(880)	(658)
a) Base de Cálculo Diferido	(688)	(944)
b) Outras Receitas Operacionais - Diferido	(193)	286
2 - Receitas de Vendas de Imóveis, liquidas - RET	759	1.148
b) Base de Cálculo RET	759	1.148
Imposto de renda (1,26%) e contribuição social (0,66%) - RET	15	22
3 - Receitas de Vendas de Imóveis, liquidas - Presumido	199	406
b) Base de Cálculo Presumido - Outras Receitas	199	406
Outras Receitas Operacionais	800	965
a) Base de Cálculo RET	5	40
b) Base de Cálculo Presumido	796	925
Imposto de renda e contribuição social - Diferido	- 13	- 18
Imposto de renda e contribuição social RET	15	23
Imposto de renda e contribuição social - Presumido	191	236
3. Adicional de impostos de renda:		
Base de cálculo do imposto adicional	796	925
Dedução do adicional	- 173	- 93
Base de cálculo do imposto ajustada	623	832
Adicional imposto de renda (10%)	62	83
Total da despesa com impostos de renda e contribuição social		
Impostos de Recolhimento Diferido	(13)	(18)
Impostos Correntes	267	342
	254	324

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16. Instrumentos Financeiros

a) Análise dos instrumentos financeiros

A Sociedade mantém operações com instrumentos financeiros representados, substancialmente, por caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, saldos com partes relacionadas, fornecedores e empréstimos e financiamentos. A Administração monitora esses instrumentos com o objetivo de administrar sua exposição aos riscos de crédito, liquidez e taxa de juros, observadas as características e a natureza de suas operações. A Sociedade não realiza operações com instrumentos financeiros para fins especulativos.

Quando aplicável, os instrumentos financeiros mensurados a valor justo são avaliados de acordo com a hierarquia prevista no CPC 46 – Mensuração do Valor Justo, com base nas premissas utilizadas para mensuração desses ativos e passivos.

b) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os principais riscos atrelados às operações da Sociedade estão ligados ao CDI para títulos e valores mobiliários.

Caixas e Equivalente de caixa					
Operação	Posição 12/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	5.537	CDI	15,62%	11,72%	7,81%
Receita projetada			865	649	433

Contas a receber por venda e revenda de imóveis					
Operação	Posição 12/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	184	IGPM	5,69%	4,27%	2,85%
Receita projetada			10	8	5

Empréstimos e SFH					
Operação	Posição 12/2024	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Financiamento de obra	120.250	Poupança +	11,36%	11,93%	12,50%
Despesa projetada			13.660	14.346	15.031

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado aos quais a Sociedade está exposta na condução das suas atividades são:

i) Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação). 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.

ii) Risco de taxa de juros

Os resultados da Sociedade estão sujeitos a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI.

iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Sociedade não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Sociedade é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Sociedade, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Sociedade.

iv) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

17. Seguros (Não auditado)

A Sociedade possui contratada as coberturas de seguros de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir detalhamos os principais seguros e suas coberturas.

a) Riscos de engenharia

- (i) Estacionários R\$ 393.624- incidentes com equipamentos móveis, estacionários e ferramentas de pequeno porte
- (ii) Básica R\$ 393.624 - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (iii) Projetos R\$ 393.624- cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iv) Outras R\$ 850.591 - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc.

Responsabilidade Civil – R\$ 4.000

18. Eventos subsequentes

18.1. Aumento de capital social

Após o encerramento do exercício, a única sócia aprovou aumento do capital social da Sociedade no montante de R\$ 41.062, mediante a emissão de 41.062.152 quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada, integralizadas por meio da capitalização de créditos detidos contra a Sociedade, registrados em conta de adiantamento para futuro aumento de capital. Em decorrência dessa deliberação, o capital social passou de R\$ 144.573 para R\$ 185.635. O respectivo ato societário foi posteriormente arquivado na JUCESP em 25 de junho de 2025.

18.2. Redução de capital social

Após o encerramento do exercício, foram aprovadas reduções do capital social da Sociedade. Inicialmente, foi deliberada a redução de R\$ 2.248, para absorção de prejuízos acumulados apurados no balanço patrimonial, passando o capital social de R\$ 185.635 para R\$ 183.387. Subsequentemente, em 23 de maio de 2025, foi aprovada nova redução de R\$ 77, por ser o capital considerado excessivo em relação ao objeto social, nos termos do artigo 1.082, inciso II, do Código Civil, passando o capital social de R\$ 183.387 para R\$ 183.309. O ato societário referente a essa última redução foi arquivado na JUCESP em 17 de setembro de 2025.