

Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da
Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2025, 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.

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 Companhia, 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 - CFC, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório, em 31 de março de 2025, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

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 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 Companhia continuar operando e 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 Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

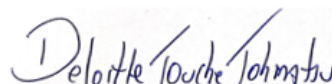
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não 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 de uma 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 Companhia.
- 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 Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Companhia 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 a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo 20 de maio de 2026


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

CYMA 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas explicativas	2025	2024	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas explicativas	2025	2024
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	2	3	Fornecedores de bens e serviços	8	169	850
Títulos e valores mobiliários	4	485	3.613	Impostos e contribuições a recolher		186	196
Demais contas	5	4	255	Obrigações a pagar com partes relacionadas	9	7	30
		491	3.871	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis		-	35
				Demais contas	11	340	337
						703	1.448
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo				Exigível a longo prazo			
Impostos e contribuições a compensar		53	70	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis		-	43
Imóveis a comercializar	6	-	89.273	Adiantamentos de clientes	10	-	18.593
Propriedades para investimentos	7	70.180	-			-	18.636
		70.233	89.343	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	12	84.619	54.633
				Capital a integralizar		(1.594)	-
				Adiantamento para futuro aumento de capital		-	23.842
				Prejuízos acumulados		(13.004)	(5.345)
						-	-
						70.021	73.130
TOTAL DO ATIVO		70.724	93.214	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		70.724	93.214

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYMA 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	2025	2024
RECEITA BRUTA OPERACIONAL	13	23.967	-
INCORPORAÇÃO E PERMUTA		23.967	-
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL		23.967	-
Custo de incorporação e permuta	13	(25.588)	-
Redução ao valor recuperável		(5.831)	-
Custo das vendas e serviços realizados		(31.419)	-
PREJUÍZO OPERACIONAL	13	(7.452)	-
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas com vendas		-	(1)
Despesas gerais e administrativas	14	(384)	(1.768)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		63	(73)
		(7.773)	(1.842)
PREJUÍZO BRUTO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(7.773)	(1.842)
RESULTADO FINANCEIRO	15	156	386
Despesas financeiras		(10)	(42)
Receitas financeiras		167	428
PREJUÍZO ANTES DO IR E CS		(7.617)	(1.456)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(42)	(89)
Corrente		(42)	(89)
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(7.659)	(1.545)
PREJUÍZO ATRIBUÍDO AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA		(7.659)	(1.545)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYMA 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(7.659)	(1.545)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	(7.659)	(1.545)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYMA 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas explicativas	Capital integralizado	Capital a integralizar	Adiantamento para futuro aumento capital	Prejuízo do exercício	Patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		54.633	(15.868)	-	(3.800)	34.965
Capital a integralizar	12.a)	-	37.117	-	-	37.117
Adiantamento para futuro aumento de capital (aportes)	12.a)	-	(21.249)	23.842	-	2.593
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(1.545)	(1.545)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		54.633	-	23.842	(5.345)	73.130
Aumento/Redução de capital	12.a)	29.986	-	-	-	29.986
Capital a integralizar	12.a)	-	(1.594)	-	-	(1.594)
Adiantamento para futuro aumento de capital (aportes)	12.a)	-	-	(23.842)	-	(23.842)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(7.659)	(7.659)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		84.619	(1.594)	-	(13.004)	70.021

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYMA 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO)
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(7.617)	(1.456)
Ajustes por:		
Impostos diferidos e correntes	(42)	(89)
Provisão para redução ao valor recuperável dos imóveis	5.831	-
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(78)	78
	(1.906)	(1.467)
 Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	(5.331)	(38.007)
Impostos a compensar	17	(26)
Demais contas ativo	251	1.406
Partes relacionadas	(23)	29
Impostos e contribuições a recolher	(10)	(65)
Fornecedores e provisão para garantia	(681)	(1.609)
Outros passivos	2	58
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(7.681)	(39.681)
 Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(7.681)	(39.681)
 FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aplicações de títulos e valores mobiliários	3.128	(75)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	3.128	(75)
 FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento capital a integralizar	-	15.868
Aumento de capital	4.551	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	23.842
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	4.551	39.710
 (REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1)	(46)
 Saldo inicial	3	49
Saldo final	2	3
 (REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1)	(46)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CYMA 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024 (Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyma 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Empresa") foi constituída em 26 de setembro de 2016. A sede social da empresa está localizada na Rua do Rócio, 109 - 3º andar, Sala 01 - parte, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, e tem como objeto social exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento e a incorporação de empreendimento imobiliário, situado na Avenida Angélica - Santa Cecília, São Paulo - SP, lançado em novembro de 2021 e finalizado em junho de 2024. A Administração reavaliou o uso dos imóveis a comercializar e decidiu que os imóveis seriam mantidos exclusivamente para a geração de renda por meio de aluguel. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2025, foram efetuadas reclassificações para refletir essa decisão da Administração.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS ADOTADAS

2.1. Apresentação e base de preparação

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

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

As demonstrações financeiras da Empresa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram autorizadas para emissão de acordo com a resolução da administração em 20 de maio de 2026.

ii) Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Empresa foram preparadas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos por meio de resultado, quando requerido nas normas.

iii) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Empresa. Todos os saldos apresentados em Reais, foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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

A Empresa adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2025.

2.2. Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da administração da Empresa. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

- Nota explicativa nº 7 - Teste do valor recuperável das propriedades de investimento e nota explicativa nº 16 - Instrumentos financeiros.
- Reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

i) Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Empresa usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (“inputs”) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: “inputs”, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: “inputs”, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

2.3. Principais práticas contábeis adotadas

2.3.1. Instrumentos financeiros

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

i) Ativos financeiros

Valor justo por meio do resultado

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Empresa apresentava classificados nesta categoria saldos de aplicações financeiras que são equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

Valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Ativos financeiros deve ser mensurado a valor justo por meio de outros resultados abrangentes, caso o objetivo do modelo de negócios é atingido ao receber os fluxos de caixa contratuais esperados e vender os ativos financeiros, compostos exclusivamente, de pagamentos de principal e juros, quanto pela venda de ativos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Empresa não apresentava instrumentos financeiros classificados nesta categoria.

Ativos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro deve ser mensurado a custo amortizado se o objetivo do modelo de negócio é manter os ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais até o final do contrato, constituídos exclusivamente de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Empresa apresenta o caixa e bancos nesta categoria.

ii) Passivos financeiros

Passivos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

2.3.2. Caixa e equivalentes de caixa

A empresa classifica nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

2.3.3. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são aplicações em fundos de investimentos. São classificados como a valor justo por meio do resultado.

2.3.4. Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

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

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

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

ii) Segregação entre circulante e não circulante

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

2.3.5. Receita de incorporação e permuta

A Empresa reconhece suas receitas de incorporação imobiliária conforme os critérios estabelecidos pelo CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente, à medida em que ocorre a transferência de controle das unidades imobiliárias aos clientes.

No período, a receita reconhecida foi objeto de permuta em função da entrega física das unidades imobiliárias ao permutante, conforme previsto contratualmente.

2.3.6. Propriedades para investimento

São as propriedades, incluindo imobilizações em andamento, em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, e assim que concluído, será reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais aplicáveis. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente. Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para fins de divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

2.3.7. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.3.8. Fornecedores de bens e serviços

Refere-se, substancialmente, a gastos operacionais e com serviços administrativos.

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, optamos pelo regime de lucro presumido. Para essa sociedade, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

2.3.10. Obrigações a pagar por partes relacionadas

Os saldos das transações entre a empresa e suas controladoras, são registrados em conta de “Partes relacionadas” ativa ou passiva.

2.3.11. Adiantamento de clientes

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para empresa e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização.

2.3.12. Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos) ou ao valor conhecido ou calculável (passivos) acrescido quando aplicável dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.3.13. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A elaboração das Demonstrações financeiras requer a adoção, por parte da Administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das Demonstrações financeiras e receitas e despesas nos exercícios demonstrados. Os resultados reais podem divergir significativamente dessas estimativas.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

a) Demandas judiciais e riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Empresa está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Empresa, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado.

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.

Durante o curso normal de seus negócios, a Empresa fica exposta a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis. A Empresa e seu corpo jurídico não possuem conhecimento de tais causas, nos exercícios de 2025 e 2024.

b) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

c) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades para investimento. São eles: (i) comparativo direto de dados de mercado; (ii) método involutivo; (iii) método da renda capitalizada direta; ou (iv) fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 7.

2.4. Novos pronunciamentos e interpretações emitidas

Novas normas, alterações e interpretações das normas adotadas pela primeira vez para o ano iniciado em 1º de janeiro de 2025

As novas normas, além de alterações e interpretações que passaram a vigorar a partir do exercício iniciado em, ou após, 1º de janeiro de 2025 não produziram impactos materiais às demonstrações financeiras da Empresa. A Empresa não adotou antecipadamente qualquer outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja em vigor.

- Alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulado falta de conversibilidade

As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for.

- OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (“allowances”) e Crédito de Descarbonização (CBIO)

Esta orientação técnica visa direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (“allowances”) e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado brasileiro.

Novas normas, alterações e interpretações de normas ainda não efetivas

As novas normas e interpretações alteradas emitidas, mas ainda não em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras consolidadas da Empresa, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, quando aplicáveis, assim que entrarem em vigor.

- IFRS 18/CPC 51 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 (CPC 51) substituirá o CPC 26/IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.

Dentre as alterações, destacam-se as seguintes:

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.
- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.
- Todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Empresa está avaliando o impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de resultados, da demonstração dos fluxos de caixa. Adicionalmente, a Empresa também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como “outros”.

Os diretores da Empresa esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as suas demonstrações financeiras individuais consolidadas no futuro.

Para as normas descritas abaixo, a Empresa entende que não haverá impacto material em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

- IFRS 19: Subsidiárias sem responsabilidade pública: Divulgações

A IFRS 19 permite que uma subsidiária elegível (definida como subsidiária que não possui responsabilidade pública e que sua controladora final ou qualquer controladora intermediária que prepare demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS) a prover divulgações reduzidas quando aplicar as “IFRS Accounting Standards” em suas demonstrações financeiras. A nova norma é aplicável para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.

- Alterações ao IFRS 9/CPC 40 (R1) e ao IFRS 7/CPC 40 (R1)

As principais alterações são referentes a:

- Desreconhecimento de passivo financeiro liquidado por transferência eletrônica.
- Classificação de ativos financeiros: (i) termos contratuais que são consistentes com um acordo básico de empréstimo; (ii) ativos financeiros com características “non-recourse”; e (iii) instrumentos contratualmente vinculado.

- Divulgações: (i) investimento em instrumento patrimonial designado a valor justo por meio de outros resultados abrangentes e; (ii) termos contratuais que podem alterar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais.

As alterações são aplicáveis para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. As alterações devem ser aplicadas retrospectivamente, de acordo com a IAS 8/CPC 23, com exceções específicas.

- Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS - Volume 11 Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do método de equivalência patrimonial

Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7/ CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros, IFRS 10/CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e IAS 7/CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

As alterações entram em vigor para períodos anuais de reporte iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

- Alterações ao IFRS 9/CPC 40 (R1) e ao IFRS 7/CPC 40 (R1)

Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração dependente de condições naturais.

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Empresa classifica como caixa e equivalentes de caixa as contas-correntes de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A empresa tem como caixa e equivalente de caixa o montante de R\$2 em 31 de dezembro de 2024 (R\$3 em 31 de dezembro de 2024).

	2025	2024
Caixas e Bancos	2	3
	2	3

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	2025	2024
Fundos de investimento (i)	485	3.613
	485	3.613

- (i) A Empresa possui aplicação nos fundos do grupo Cyrela, administrados pelo bancos 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 101,97% (em 31 de dezembro de 2024 104,43%) do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/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.

5. OUTROS ATIVOS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Adiantamento a fornecedores (a)	-	244
Outros valores a receber	<u>4</u>	<u>11</u>
	<u>4</u>	<u>255</u>

(a) Adiantamento efetuado a fornecedores relacionados aos custos de desenvolvimento do imóvel.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável, registrado como imóveis a comercializar.

	<u>4T25</u> <u>2025</u>	<u>4T24</u> <u>2024</u>
Imóveis em construção (i)	-	87.776
Encargos capitalizados ao estoque	-	1.497
Total	<u>-</u>	<u>89.273</u>
ativo circulante	-	-
ativo não circulante	<u>-</u>	<u>89.273</u>
	<u>-</u>	<u>89.273</u>

A movimentação dos imóveis a comercializar pode ser assim apresentada:

Movimentação

Saldo Estoque 31/12/2024	89.273
Adição	10.704
Total Estoque	99.977
 Baixa Permuta	 23.967
Saldo Estoque 31/12/2025	76.010
Impairment	5.831
Transferência PPI	70.180

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, A Administração reavaliou o uso dos imóveis a comercializar e decidiu que os imóveis seriam mantidos exclusivamente para a geração de renda por meio de aluguel. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2025, foram efetuadas reclassificações para refletir essa decisão da Administração.

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

As propriedades para investimento são representadas por imóveis mantidos pela Empresa com a finalidade de auferir receita de aluguel. Os valores contábeis das propriedades para investimento são revisados anualmente para identificar indícios de perda por desvalorização.

Saldo em 31/12/2024	-
Transferência Imóveis a comercializar	70.180
Saldo em 31/12/2025	70.180

A Administração da Empresa avalia anualmente os imóveis a valor justo. Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo do imóvel é de R\$70.180.

Método da renda - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

A mensuração do valor justo deste ativo foi classificada como Nível 3 com base nos “inputs” utilizados.

Para nossa avaliação deste ativo, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

	<u>Taxa 2025</u>
Indicadores (ano)	
Taxa de crescimento da receita	3,00%
Taxa de desconto	8,50 %
Taxa de capitalização	7,25 %
Ano de capitalização	11º ano

Utilizou-se como premissa a taxa de desconto real.

8. FORNECEDORES

Os saldos podem ser assim demonstrados:

	2025	2024
Demais fornecedores de bens e serviços	169	850
Total de fornecedores e provisão para garantia	169	850

Fornecedores de bens e serviços representa as obrigações da sociedade decorrentes das compras de produtos e serviços necessários para o desenvolvimento de suas atividades. Essa fonte externa oferece recursos com vencimento no curto prazo ou longo prazo.

9. PARTES RELACIONADAS

Os saldos são assim apresentados:

	2025	2024
Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos	7	30
	7	30

10. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

O saldo está assim apresentado:

	2025	2024
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	-	18.593
Total de Adiantamento de Clientes	-	18.593

11. DEMAIS CONTAS

Os saldos podem ser assim representados:

	2025	2024
Depósito a identificar	340	337
	340	337

12. PATRIMÔNIO LIQUÍDO

a) Capital social

O capital social subscrito é de R\$84.619 em 31 de dezembro de 2025, sendo R\$83.026 integralizado e R\$1.594 a integralizar (R\$54.633 em 31 de dezembro de 2024).

Em 7 de abril de 2025, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$29.986, conforme a 14ª Alteração do Contrato Social, mediante a emissão de 29.986.471 novas cotas, com o valor nominal de R\$1,00, passando o capital social de R\$54.633 para R\$84.619, dividido em 84.619.317 cotas. O aumento do capital subscrito foi feito uma parte via integralização de AFACs anteriormente recebidos no montante de R\$10.593 e uma parte via caixa no montante de R\$8.173.

Descrição	2025	2024
SNOWBIRD MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO I.		
Part. Societaria - %	100%	100%
Qtde. Cotas	84.619.317	54.632.846
Capital - R\$	84.619	54.633

13. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

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

	2025	2024
Receita Bruta Operacional		
Incorporação e Permuta	23.967	-
Receita Líquida Operacional	23.967	-
Custo de Incorporação e Permuta	(25.588)	-
Redução ao valor recuperável	(5.831)	-
Custo Operacional	(31.419)	-
Lucro/(Prejuízo) Bruto Operacional	(7.452)	-

14. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas do exercício podem ser assim demonstradas:

	2025	2024
Serviços de terceiros - adm.	(9)	(41)
Outras despesas administrativas (i)	(376)	(1.727)
	(384)	(1.768)

(i) Refere-se substancialmente a Administração de serviços de incorporação.

15. RESULTADO FINANCEIRO

Despesas Financeiras	2025	2024
Juros Sobre Tributos	(0)	(4)
Multas Diversas	(1)	(4)
Despesas Bancárias Diversas	(0)	(1)
Imposto Sobre Operações Financeiras - I	(1)	(27)
Variações Monetárias Diversas	(7)	(6)
	(10)	(42)
Receitas financeiras:	2025	2024
Atualização Financeira	4	420
Rendimento em Aplicações de Renda Fixa	162	-
Outras Receitas Financeiras	-	8
	167	428
Resultado Financeiro	156	386

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Análise dos instrumentos financeiros

A empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A empresa não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	2025	2024
Ativos Financeiros		
Caixa e equivalente de caixa (ii)	2	3
Títulos e valores mobiliários(ii)	485	3.613
	487	3.616
Passivos Financeiros		
Fornecedores de bens e serviços (ii)	(169)	(850)
Obrigações com partes relacionadas (ii)	(7)	(30)
	(177)	(880)

A Empresa possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, dado este cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46.

b) Análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

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

Operação	Posição 12/2025	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos	485	CDI	13,92%	10,44%	6,96%
Receita projetada			68	51	34

c) Considerações sobre riscos e gestão de capital

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

i) Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos.

ii) Risco de taxa de juros

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

iii) Risco de liquidez

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

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

iv) Derivativos

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.